



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Analýza finančních produktů určených k financování vlastního bydlení  
Analysis of financial products intended for financing owner-occupied housing

Student: Veronika Mrákavová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ostrava, 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra financí

## Zadání bakalářské práce

Student: **Veronika Mrákavová**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R010 Finance  
Specializace: 00 Finance  
Téma: **Analýza finančních produktů určených k financování vlastního bydlení**  
**Analysis of Financial Products Intended for Financing of Owner-Occupied Housing**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Charakteristika finančních produktů pro financování vlastního bydlení
  3. Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření
  4. Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy


Seznam doporučené odborné literatury:

- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN 978-808-6929-309.  
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.  
VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013  
Datum odevzdání: 09.05.2014

  
Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 7. května 2014

Podpis studenta Veronika Kvašina

## Poděkování

Na tomto místě chci poděkovat Ing. Josefu Novotnému, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce za vstřícný přístup, odborné vedení, cenné rady, připomínky a za jeho čas.

# OBSAH

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Charakteristika finančních produktů pro financování vlastního bydlení.....</b>	<b>7</b>
2.1	Hypoteční úvěr .....	7
2.1.1	Právní úprava hypotečních úvěrů .....	7
2.1.2	Poskytovatelé hypotečních úvěrů .....	8
2.1.3	Hypoteční zástavní listy .....	8
2.1.4	Smlouva o poskytnutí hypoteční úvěru .....	9
2.1.5	Faktory úrokové sazby .....	13
2.1.6	Typy hypotečních úvěrů .....	15
2.1.7	Fáze hypotečního úvěru .....	16
2.1.8	Státní podpora .....	17
2.1.9	Refinancování hypotečního úvěru .....	18
2.1.10	Výhody a nevýhody hypotečního úvěru .....	18
2.2	Stavební spoření .....	19
2.2.1	Právní úprava stavebního spoření .....	20
2.2.2	Poskytovatelé stavebního spoření .....	20
2.2.3	Smlouva stavebního spoření .....	22
2.2.4	Fáze stavebního spoření .....	24
2.2.5	Státní podpora .....	26
2.2.6	Refinancování stavebního spoření .....	27
2.2.7	Výhody a nevýhody stavebního spoření .....	28
<b>3</b>	<b>Vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření .....</b>	<b>29</b>
3.1	Vznik hypotečních úvěrů .....	29
3.2	Vývoj hypotečních úvěrů .....	29
3.3	Vznik stavebního spoření .....	32
3.4	Vývoj stavebního spoření v ČR .....	33

<b>4</b>	<b>Komparace vybraných forem financování vlastního bydlení.....</b>	<b>39</b>
4.1	Vícekriteriální rozhodování .....	39
4.2	Stanovení parametrů pro následnou komparaci .....	47
4.3	Komparace pomocí vícekriteriálního rozhodování.....	48
4.3.1	Stanovení variant řešení .....	49
4.3.2	Stanovení vah kritérií .....	59
4.3.3	Hodnocení jednotlivých variant .....	62
4.4	Celkové zhodnocení .....	68
<b>5</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>73</b>
	<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>75</b>
	<b>Seznam zkratk.....</b>	<b>80</b>
	<b>Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce</b>	
	<b>Seznam příloh</b>	
	<b>Přílohy</b>	

# 1 ÚVOD

Pod pojmem financování bydlení si každý představí něco jiného. Každý si pokládá otázku, jestli je přijatelnější platit splátky za úvěr nebo půjčku, nebo platit za nájem bytu. Většina z nás si zvolí první variantu, proto financování vlastního bydlení je velmi náročná investice. Je nutné se rozhodnout, který způsob financování bude pro nás nejpřijatelnější. V současnosti nejznámější formou financování bydlení, pokud nemáme dostatečné zdroje, je využití hypotečního úvěru nebo stavebního spoření. Při zvolení jednoho z těchto dvou nástrojů následuje několik dalších důležitých rozhodnutí, které jsou jejich součástí, např. jestli použijeme i vlastní prostředky nebo si je necháme na následnou investici? Všechno závisí pouze na úrovni a požadavcích jedince.

Cílem bakalářské práce je analýza dvou forem financování vlastního bydlení, a to hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Z této analýzy pak bude proveden výběr nejvhodnější varianty financování vlastního bydlení, a to jak na základě ceny, tak pomocí vícekritériální analýzy.

Práce bude členěna do pěti kapitol, z nichž první kapitola bude úvod a pátá kapitola bude závěr. V druhé kapitole se budeme zabývat již zmíněnými formami financování vlastního bydlení. První část této kapitoly bude zaměřena na hypoteční úvěr. V této části bude nejprve popsána legislativní úprava a poskytovatelé hypotečních úvěrů. Dále budou uvedeny části, které se objevují ve smlouvě, včetně jejich podrobnějšího popsání. Důležitým sdělením před uzavřením smlouvy je informace, na co bude hypotéka použita a možnost sjednání si státní podpory, proto i tyto informace budou podrobně popsány. Ve zmíněném duchu bude v druhé části také objasněno stavební spoření.

Ve třetí kapitole budou popsány hypoteční úvěry a stavební spoření, už od jejich první zmínky. Následně bude vyobrazen vývoj hypotečních úvěrů a stavebního spoření v České republice až do současnosti, a to jak z hlediska výše poskytnutých úvěrů, vývoje úrokové míry i vyplacené státní podpory.



Čtvrtá kapitola bude rozdělena na tři hlavní části. V první části bude popsána metodologie vícekriteriální rozhodování. Budou popsány kroky vícekriteriálního rozhodování, včetně metod, u kterých je důležitá jejich vstupní informace, abychom zjistili, kterou metodu lze použít. Tento postup pak bude aplikován v druhé části na nadefinovaného klienta. Prvotní parametry budou znázorněny ve třech variantách, kdy se mění vždy určité kritérium. V poslední části je provedeno zhodnocení, jak v případě ceny, tak ohledně vícekriteriální analýzy, kde jsme pořadí variant hodnotili na základě metody bodového hodnocení a metody váhového hodnocení. Dále bude uvedeno, která možnost, a který produkt z hypotečních úvěrů a stavebního spoření je nejvhodnější formou využití na vlastní bydlení.

## **2 CHARAKTERISTIKA FINANČNÍCH PRODUKTŮ PRO FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ**

Každý může využít jiný způsob, jak získat prostředky na financování vlastního bydlení. Někdo použije pouze vlastní finanční prostředky a někdo může využít možnosti sjednání si hypotečního úvěru nebo stavebního spoření. Právě tyto dva prostředky budou obsahem této kapitoly. První část bude zaměřena na hypoteční úvěr a druhá na stavební spoření. Oba tyto produkty budou nejprve popsány obecně, dále bude následovat jejich členění, možnost refinancování a výhody či nevýhody produktů.

### **2.1 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr, tak jako stavební spoření je zdroj, který slouží k získání peněžních prostředků na investici do bydlení. Úvěr trvá minimálně 5 let, ale pro někoho může jít o dlouhodobé financování, které může trvat až 45 let, ale splacení je zavázáno podmínkou, že úvěr musí být splacen v produktivním věku. Hlavním znakem hypotečního úvěru je zajištění získaného úvěru zástavním právem k nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut, nebo k nemovitosti, která je rozestavěná, anebo může být zajištěná jinou nemovitostí. Nemovitost musí být situována na území České republiky nebo členského státu EU nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor. Banka se touto zástavou zajišťuje pro případ, že klient nebude schopen splácet hypoteční úvěr. Banka při klientovým nesplacení může zajištěnou nemovitost prodat.

#### **2.1.1 Právní úprava hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěr byl upraven do 26. dubna 2012 zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a od tohoto data přechází v zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech. V zákoně je uveden jako *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se*

*emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“<sup>1</sup>*

Hypoteční úvěr je upravován dalšími předpisy, kterými jsou:

- zákon č. 254/2012 Sb., o bankách,
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- atd.

### **2.1.2 Poskytovatelé hypotečních úvěrů**

Podle zákona č. 254/2012 Sb., o bankách, hypoteční úvěry nemusí poskytovat jen banky, které jsou specializované a zaměřují se jen na tento druh činnosti, ale všechny banky, které žádají centrální banku o udělení licence k provozování těchto obchodů. Je to např. přijetí vkladů od klientů, poskytování úvěrů, poskytování záruk, obstarání inkasa atd.

V roce 2014 na našem trhu hypoteční úvěry může poskytovat 19 bank, např. Hypoteční banka, Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka, mBank, GE Money Bank, Wüstenrot, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Fio banka, a. s., ING Bank, LBBW Bank CZ, AXA Bank, atd.

### **2.1.3 Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, kde jsou vymezeny jako „dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).“<sup>2</sup> Řádné krytí se podle zákona rozumí, že hypoteční zástavní listy mohou být kryty jen pohledávkami, které musí být nižší než 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti. Při náhradním krytí může být jmenovitá hodnota hypotečních zástavních

---

<sup>1</sup> Zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech, § 28 odst. 3

<sup>2</sup> Zákon 172/2012 Sb., o dluhopisech, § 28 odst. 1

listů kryta jen do 10 %, a to prostředky jako jsou např. hotovost, státní dluhopisy a vklady u centrální banky. Díky tomuto krytí se řadí mezi nejbezpečnější dluhopisy. Mají nízké riziko, a i když nemůžeme očekávat velmi vysoký výnos, tak výnos po celou dobu je neměnný a úrok nepodléhá zdanění. Navíc jsou vysoce likvidní, protože se můžou kdykoliv prodat.

Každá hypoteční banka po získání licence může provádět emisi hypotečních zástavních listů. Poslední bankou, která vydala hypoteční zástavní listy, byla Sberbank CZ, a. s. se splatností 5 let. Na Burze cenných papírů Praha bylo 15. 11. 2012, jako poslední, ukončeno obchodování s hypotečními zástavními listy od Wüstenrot hypoteční banky a. s., další splatnosti emisí jsou v roce 2014.

#### **2.1.4 Smlouva o poskytnutí hypoteční úvěru**

Hypoteční úvěr se sjednává mezi bankou a budoucím klientem. Podle podmínek Občanského zákoníku musí mít smlouva předepsané náležitosti a součástí také musí být obchodní podmínky, které nejčastěji vymezují pojmy, ukládají práva a povinnosti dlužníka a banky a podávají informace o doručování či zániku úvěru.

Žadatelem může být jak právnická osoba, tak i fyzická osoba, která dosáhla 18 let a je občanem České republiky nebo má průkaz povolení pobytu člena státu Evropských společenství. Úvěr od bank si žadatel může vybrat podle svých preferencí. Úvěr může vystupovat jako podnikatelský nebo nepodnikatelský, a podle tohoto rozdělení se přikládají potřebné dokumenty. Před zřízením úvěru musí žadatel také vědět, na co použije získanou hotovost, podle této skutečnosti si vybírá určitý typ hypotéky.

Při sepsání smlouvy musí žadatel přiložit doklady k opatření úvěru, doklady k jednotlivým účelům úvěru a doklady, které dokazují jeho příjem<sup>3</sup>. Proto jeho dalším nákladem při sjednání úvěru je znalecký posudek, posouzení návrhu na úvěr a vedení úvěrového účtu. Podle potvrzení o příjmech, pak banka určí bonitu žadatele.

---

<sup>3</sup> Některé banky poskytují hypoteční úvěr bez doložení příjmů

Další důležitou součástí smlouvy je výše úvěru, která je stanovena z příjmů klienta a hodnoty zajištěné nemovitosti. Hodnota, jinak označována jako LTV, získaného úvěru se stanovuje procentem z ceny nemovitosti a výše úvěru nesmí převýšit hodnotu zastavené nemovitosti. Pro určení procenta je také důležité, zda je hypotéka sjednaná jako účelová, nebo neúčelová. Standardní úvěr bývá nejčastěji sjednáván při 85 % hodnoty zastavené nemovitosti. Americká hypotéka bývá nejčastěji poskytována do 70 % hodnoty zastaveného majetku. Existuje i stoprocentní hypotéka. Můžeme ji využít, když nemáme žádnou hotovost nebo své peněžní prostředky si ponecháváme a hypotéku získáváme ve výšce oceněné nemovitosti znalcem. Tato hypotéka je pro banku nejvíce riziková.

Následující částí je čerpání úvěru, kde jsou uvedeny lhůty pro čerpání a případné dočerpání úvěru. Čerpání se také odvíjí od zvoleného typu úvěru. Při klasické hypotéce nám banky nejčastěji proplácí přijaté faktury, ať na náš účet nebo na účet dodavatele.<sup>4</sup>

Hypoteční úvěr můžeme čerpat:

- jednorázově,
- postupně.

Při jednorázovém čerpání spotřebujeme najednou celou získanou částku na koupi nemovitosti nebo na splacení předešlého úvěru. Musíme splnit podmínku, že úvěr bude vyplacen do 6 měsíců od sepsání smlouvy.

Úvěr můžeme postupně čerpat do dvou let od schválení úvěru, a to k výstavbě nemovitosti nebo k její rekonstrukci. Některé banky stanovují limit, jak často je nutné čerpat, a při nedočerpání jsou klienti sankciováni.

Další částí je splácení a splatnost úvěru, která může být pro někoho dlouhodobý závazek, jehož minimální trvání musí činit 5 let. Nejdéle však může trvat 45 let. Splácení je zajištěno jednou podmínkou, a to, že žadatel nesmí splácet úvěr v důchodovém věku. Při nesplacení úvěru v produktivním věku musí být dalším

---

<sup>4</sup> Pokud nemovitost nemá dostatečnou zástavní hodnotu

účastníkem hypotečního úvěru osoba mladšího věku. Při úvěru se splatností 45 let se zvyšují náklady spojené s úvěrem, proto optimální doba je 15 – 20 let. Sjednané splátky, které žadatel platí, se skládají z úroků, z úvěru a poplatků za vedení účtu.

Splácení úvěru si žadatel může sám určit, jaká podoba mu bude nejvíce vyhovovat. Musí pamatovat na to, že tuto formu splácení nemůže během splácení úvěru měnit. Hypoteční banky nabízejí pro splácení úvěru tyto možnosti:

- anuitní splácení,
- progresivní splácení,
- degresivní splácení,
- hypotéka s odloženou splátkou jistiny.

První možnost je nejvíce využívána. Její podstata spočívá v tom, že za celou dobu splácení úvěru se udržuje placená částka pořád na stejné úrovni. Poměr placených úroků a samotného dluhu se během trvání úvěru liší. K blížícímu se konci splácí větší část dluhu a jen minimum úroků, přitom na začátku splátek se splácí větší část úroků a menší část je připisována úmoru. Roční výše anuit  $a_{p.a.}$  se dá vypočítat pomocí vzorce:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}, \quad (2.1)$$

kde  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i_{p.a.}$  představuje roční úrokovou sazbu z úvěru,  $n$  je doba splatnosti v letech. Vzorec můžeme upravit na měsíční výši anuit  $a_{p.m.}$  a to pomocí vzorce:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.} (1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}, \quad (2.2)$$

kde  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i_{p.a.}$  označuje roční úrokovou sazbu z úvěru,  $i_{p.m.}$  je měsíční úroková sazba,  $n$  je doba splatnosti v letech.

Určení jaká část anuity připadá na úroky  $U_{r+1}$  a jaká část na úmor vypočítáme pomocí vzorce:

$$\begin{aligned}
U_{r+1} &= HU_r \cdot i_{p.m.} = a_{p.m.} \cdot \left( 1 - \left( \frac{1}{1+i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right) = \\
&= \frac{HU_r \cdot i_{p.m.} (1+i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1+i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1} \cdot \left( 1 - \left( \frac{1}{1+i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right),
\end{aligned} \tag{2.3}$$

kde  $HU_r$  je část hypotečního úvěru v čase  $r$ , které ještě není splacená,  $i_{p.m.}$  označuje měsíční úrokovou sazbu,  $n$  je doba splatnosti v letech,  $r$  představuje dobu v měsících od poskytnutí úvěru do termínu  $T_r$ .

Progresivní splácení je typické zvyšujícím se úmorem a úroky, které se během splácení snižují. Výše anuity v prvním roce  $a_t$  se vypočítá pomocí vzorce:

$$a_t = HU \cdot \frac{i - g}{1 - \left( \frac{1+g}{1+i} \right)^n}, \tag{2.4}$$

kde  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i$  je roční úroková sazba,  $g$  je tempo růstu anuity,  $n$  je doba splatnosti úvěru. Pro následující roky se výše další splátky  $a_{t+1}$  vypočítá pomocí dalšího vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 + g), \tag{2.5}$$

kde  $a_t$  je výše první anuity,  $g$  je tempo růstu.

Degresivní splácení je přesný opak progresivního splácení. Při splácení je první splátka velmi vysoká, která se během let postupně snižuje a placený úrok se během let zvyšuje. Anuita v prvním roce  $a_t$  se vypočítá pomocí vzorce:

$$a_t = HU \cdot \frac{i + k}{1 - \left( \frac{1-k}{1+i} \right)^n}, \tag{2.6}$$

kde  $HU$  je výše hypotečního úvěru,  $i$  je roční úroková míra,  $k$  je tempo poklesu anuity,  $n$  je doba splatnosti v letech. Výpočet další následující anuity  $a_{t+1}$  se vypočítá pomocí vzorce:

$$a_{t+1} = a_t \cdot (1 - k), \tag{2.7}$$

kde  $a_t$  je výše první anuity,  $k$  je tempo poklesu anuity.

S progresivním a degresivním typem splácením souvisí věk žadatele, jeho kariéra, zaměstnání, současný příjem a předpokládaný budoucí příjem aj.

Poslední typ splácení se v současné době už nepoužívá. Jeho princip spočíval v tom, „že klient splácí v čase bance pouze úroky a zároveň posílá peníze na pojistku, ze které se k datu splatnosti úvěru splatí jistina.“<sup>5</sup>

Další částí je zajištění úvěru, kde se uvádí nemovitost, kterou je úvěr zajištěn a úroková sazba, která je popsána níže.

### **2.1.5 Faktory úrokové sazby**

Úroková sazba představuje procentní vyjádření částky, které musí dlužník zaplatit navíc za poskytnutí úvěru. Banka nabízí svým klientům nižší úrokovou sazbu, když si půjčují nižší částku peněžních prostředků, a tzn., vyšší úrokovou sazbu budou mít bezúčelné hypotéky a hypotéky, při kterých banka poskytuje úvěr v celé hodnotě zastavené nemovitosti. Úrokovou sazbu můžeme rozdělit na několik typů, z nichž nejdůležitější je fixní a variabilní úroková sazba.

Fixní úroková sazba je zaručená po celou dobu trvání úvěru, a je stanovena v podmínkách uvedených ve smlouvě. I když se nejedná o moc využívaný způsob, tak úroková sazba může být stejná po celou dobu splácení úvěru, ale je jen na nás jakou dobu fixace si zvolíme. Fixní úroková sazba může být na 1 rok, 3 roky, 5, 7, 10, 15, 20 nebo i 30 let, kdy nejčastěji doba fixace je 1 – 5 let. Platí, že čím delší doba fixace, tím je úroková sazba zpravidla vyšší. Po tuto fixovanou dobu se úroková sazba nemění a při uplynutí této doby je stanovena nová sazba podle situace na finančních trzích, se kterou můžeme i nemusíme souhlasit. Pokud nesouhlasíme, tak je celý úvěr splatný ke dni splatnosti další splátky. I při změně fixní sazby může dojít k splacení úvěru nebo jeho části mimořádnou splátkou.

Variabilní úroková sazba, na rozdíl od fixní úrokové sazby, se mění několikrát po dobu trvání úvěru, a to nejčastěji po měsíci podle sazby PRIBOR a aktuální

---

<sup>5</sup> <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>



hodnoty na trhu. Variabilní sazbu lze tedy vyjádřit jako součet referenční úrokové sazby, která tvoří pohyblivou část a marže, která tvoří pevnou část a její délka trvání je uvedena ve smlouvě. Sazbu PRIBOR stanovuje každý měsíc ČNB, a proto nevíme s jistotou, jak vysoké splátky budeme příští měsíc platit. Při poklesu sazby PRIBOR budeme mít nižší úrokovou sazbu, ale v případě vzrůstu tržní ceny porostou i úrokové sazby a příští měsíc budeme platit vyšší splátky úvěru. Při sjednané variabilní sazbě můžeme úvěr splatit kdykoliv a vždy ho můžeme zafixovat.

Marže představuje bonitu žadatele a tedy pro banku podstupované riziko, kdyby dlužník nemohl dostát svých závazků. Bonita žadatele se zjistí jako rovnice, kdy příjmy musí být vyšší než výdaje a tento rozdíl se srovná s životním minimem rodiny. Podle této skutečnosti pak banka půjčí svoje peněžní prostředky. Čím má klient větší bonitu, tím banka je ochotna zapůjčit větší část hotovosti a naopak.

Výši úrokové sazby  $i$  banka může stanovit pomocí těchto složek:

$$i = N_z + N_p + R_k + t + Z \quad (2.8)$$

kde  $N_z$  jsou náklady na získávání zdrojů,  $N_p$  jsou provozní náklady,  $R_k$  označuje kreditní riziko,  $t$  je doba splatnosti a  $Z$  vyjadřuje požadovaný zisk banky.

Všechny tyto položky banka potřebuje zabezpečit, aby mohla dobře fungovat. Náklady na získávání zdrojů reprezentují již zmiňovanou referenční úrokovou sazbu a další položky představují marži. Náklady na získání zdrojů se odvíjí od nákladů, za které banka získává svoje zdroje. Určují sazbu, za kterou jsou banky v České republice ochotny mezi sebou si půjčovat peníze. Banka také může získávat zdroje investováním do různých fondů, vydávání emisí hypotečních zástavních listů, finanční podporou aj. Provozními náklady se zde rozumí neúvěrové náklady, které slouží k zabezpečení podnikatelské činnosti. Jsou to náklady na služby, mzdy a platy, které se stanovují podle obtížnosti, odpovědnosti, podle schopnosti zaměstnanců plnit si své úkoly. Kreditní riziko představuje rizikovou prémii, neboli již zmíněnou bonitu žadatele, kterou banka vždy stanovuje, aby věděla jak je žadatel důvěryhodný a jak může splácet své závazky. Doba splatnosti určuje, do jakého časového intervalu musí klient splatit své závazky a pokud tuto dobu nedodrží je za to sankciován. Pokud banka chce prosperovat, neměl by zisk klesnout pod určitou úroveň. Tudiž je nutné, aby přijaté

vkłady byly větší než poskytnuté úvěry a úroková sazba úvěrů byla větší než úroková sazba vkladů.

### **2.1.6 Typy hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěr nemusí být účelově vázán s investicí peněžních prostředků, kde získané peněžní prostředky jdou pouze na činnosti vztahující se k nemovitostem, jak tomu bylo dříve. Proto hypoteční úvěr můžeme rozdělit na dva typy:

- účelovou hypotéku,
- neúčelovou hypotéku.

#### **Účelová hypotéka**

Tato hypotéka je nazývána také jako klasická hypotéka, jejíž úvěr musí být spojený s financováním do nemovitosti a je zajištěn zástavní právem k nemovitosti. Tyto činnosti jsou pořízení či koupě nemovitosti, nebo stavebního pozemku, výstavba nemovitosti, obnovování a opravování nemovitosti, splacení půjček a úvěrů, které byli použity na financování nemovitosti a zakoupení vlastnického podílu na nemovitosti.

#### **Neúčelová hypotéka**

Jiný název neúčelové hypotéky je americká hypotéka, u které zástava nemovitosti může zajišťovat cokoli, co nesouvisí s nemovitostí, např. koupě auta, cestování, začátek podnikání aj. Tento úvěr je v částce nižší, než kolik činí zastavěná nemovitost. Banky poskytují nejčastěji tento úvěr do výšky 65 % - 80 % hodnoty zastavěné nemovitosti. S tímto druhem hypotéky souvisí vyšší úroková sazba, která se dále rozděluje podle doby fixace, a u bank je v rozmezí od 4,50 % – 8,49 %. Výhodou také je, že poskytnutý úvěr může být splácen mimořádnými splátkami. Tyto splátky jsou na rozdíl od klasické hypotéky sankciovány pouze minimálně, a to do 1 % mimořádné splátky. Tab. 2.1 zobrazuje některé fixace úrokové sazby u vybraných bank.

Tab. 2.1 Vybrané fixace úrokové sazby vybraných bank v ČR u neúčelové hypotéky <sup>6</sup>

Vybrané fixace úrokové sazby vybraných bank			
	1 rok fixace	3 roky fixace	5 let fixace
Hypoteční banky	7,89%	7,74%	7,64%
Česká spořitelna	od 4,50%		
Raiffeisenbank	od 5,39%	od 5,29%	od 4,89%
GE money bank	od 8,49%	od 8,39%	od 8,39%
Komerční banka	5,99%		
ČSOB	7,89%	7,74%	7,64%

Zdroj: internetové stránky bank

### 2.1.7 Fáze hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr můžeme rozčlenit na tři fáze:

- přípravnou,
- schvalovací,
- realizační.

#### Přípravná fáze

Tato fáze začíná okamžikem, kdy klient chce požádat o hypoteční úvěr. Klient si vybere vhodnou hypoteční banku, se kterou pak následný úvěr prodiskutuje. Hypoteční banka klientovi poskytne všeobecné informace o úvěru. S klientem probere obchodní podmínky, včetně splátek úvěru, úrokové sazby, úroků aj., a může udělat předběžnou kalkulaci. Dále sdělí, které potřebné doklady bude muset klient při uzavírání úvěru doložit. Klient posléze musí shromáždit všechny nezbytné doklady. Následně hypoteční bance podá písemnou žádost a všechny tyto doklady, které banka předběžně prošetří. Každá hypoteční banka se může lišit požadovanými doklady.

#### Schvalovací fáze

Součástí této fáze je podpis úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a podání žádosti zástavního práva do katastru nemovitostí. Než klient s hypoteční bankou podepíše tyto smlouvy, musí nejprve čekat, zda mu banka požadovaný hypoteční úvěr

---

<sup>6</sup> K 31. 10. 2013

schválí. Banka mezi tím zkoumá, zda jsou jeho přiložené doklady vyhovující, dále prošetřuje důvěryhodnost klienta, jeho investiční záměr a hodnotu zástavy.

### **Realizační fáze**

Fáze začíná od okamžiku, kdy klient podepíše smlouvu o hypotečním úvěru. Začíná splácením hypotečního úvěru podle dohodnutých podmínek. Dále je nutný podpis smlouvy o zástavní nemovitosti, a tato smlouva musí být následně vložena do katastru nemovitostí. Nemovitost musí být předem pojištěná a klient musí uzavřít životní pojistku.

## **2.1.8 Státní podpora**

Státní podpora se řídí nařízením vlády č. 249/2002 Sb. a předpisem č. 32/2004 Sb., podporuje ji stát, který napomáhá občanům k lepšímu financování do nemovitostí. Dříve ministerstvo pro místní rozvoj podporoval hypoteční úvěry nejenom odečety z úroků, ale také státní podporou. V současné době se kvůli nízkým sazbám státní podpora nevyplácí. Aby byla státní podpora vyplacena, platí podmínka, že musí převyšovat 5 % průměrné roční úrokové sazby. Netýká se to osob, které mají sjednán úvěr před rokem 2005. Tato hranice může být během dalších let překročena, a abychom státní podporu získali, musíme o ni požádat hned při sepsání úvěrové smlouvy. Podat žádost zpětně nelze, proto je v současné době vhodné ji podat při podpisu smlouvy. Výše státní podpory je zachycena v Tab. 2.2:

*Tab. 2.2 Výše státní podpory v ČR (2014)*

Průměrná úroková sazba	Výše státní podpory (v %)
do 5 %	0
5 % - 6 %	1
6 % - 7 %	2
7 % - 8 %	3
nad 8 %	4

*Zdroj: Radová*

Podmínkou pro získání státní podpory je, že žadatel musí žít v manželském svazku, a každý z nich nesmí dovršit 36 let věku. Tato věková hranice také platí pro fyzické osoby, které se starají o nezletilé dítě. Státní podpora se týká jen těch, kteří

nevlastní nemovitost. Státní podpora je při splnění podmínek pobírána po celou dobu, splácení úvěru, ale může se pobírat jen jednou a to maximálně 10 let.

Další možnost, kterou stát nabízí je odečet úroků od daně z příjmu. Pro získání odečtu podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, musí být sjednána účelová hypotéka, která souvisí s nemovitostí, ve které se bydlí nebo se bude bydlet. Je nutné přiložit k daňovému přiznání potvrzení o zaplacených úrocích a výpis z katastru nemovitostí. Lze odečíst maximálně 300 000 korun za rok, kde tato částka závisí na sjednané úrokové sazbě a době, kdy bude úvěr splacen.

### **2.1.9 Refinancování hypotečního úvěru**

Refinancování hypotečního úvěru je na rozdíl od stavebního spoření možné. Klient tedy může v určitých termínech splatit současný úvěr jiným výhodnějším úvěrem, obvykle novou hypotékou nebo i třeba stavebním spořením. Refinancování jde jen tehdy, pokud nám končí fixační doba, jinak za předčasné splacené platíme sankce. Pro předčasné splacení se můžeme rozhodnout tehdy, pokud nejsme spokojeni s podmínkami úvěru, nebo se na trhu se objevila výhodnější nabídka anebo platíme vysoké splátky díky zvyšujícím se úrokovým sazbám. Někdo také chce přejít z variabilní sazby na fixní sazbu nebo hypoteční úvěr navýšit. Aby se nám refinancování podařilo, musíme včas zjistit podmínky u stávající hypoteční banky. Když začneme tento úkon příliš pozdě, nebudeme mít čas na sjednání nového úvěru a stávající hypoteční banka nám určí novou výši splátek díky nové úrokové sazbě.

### **2.1.10 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru**

Při sjednávání hypotečního úvěru musíme určit, co je pro nás výhodné, a co za možná rizika souvisí s hypotečním úvěrem. Mezi hlavní výhody můžeme zařadit:

- podle zákona o daních z příjmů jde od základu daně odečíst úroky (maximálně 300 000 Kč za rok),
- získání velkého objemu hotovosti v krátké době,
- možnost rozložení splátek na delší dobu,
- možnost nižší úrokové sazby než u stavebního spoření.

Možná rizika jsou:

- zadlužení na hodně let,
- zaplacení větší částky než si půjčíme,
- úvěr není poskytnut do celé částky nemovitosti, pokud ano, vysoká úroková sazba,
- možnost zvýšení úrokové sazby po době fixace a tím zvýšení splátek,
- vysoké poplatky, za mimořádné splátky nebo předčasné splacení mimo fixaci.

## 2.2 Stavební spoření

Stavební spoření je jednou z variant, pořídit si vlastní bydlení nebo si ho jen upravit či modernizovat. Je určeno jen pro bytovou potřebu, jak právnické, tak i fyzické osoby. Bytovou potřebou fyzické osoby se podle zákona o stavební spoření rozumí „výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt, koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytů, změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce v souvislosti s bytovým domem, rodinným domem, nebo bytem.“<sup>7</sup> Právnická osoba může za účelem použití úvěru, finanční prostředky použít na stejné účely jako fyzická osoba, dále k výstavbě sítí technického vybavení a splácení úvěru nebo půjčky, které byly použity na financování bytových potřeb.

Stavební spoření vzniká tehdy, kdy souhlasíme se všeobecnými obchodními podmínkami námi zvolené stavební spořitelny, které tyto podmínky schvaluje Ministerstvo financí. Dále máme možnost volby, zda budeme jen spořit nebo využijeme i možnost úvěru ze stavebního spoření. U obou variant ukládáme na svůj

---

<sup>7</sup> Zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 6, odst. 1

účet u stavební spořitelny pravidelnou částku, kterou si zvolíme ve stanovené výši a v pravidelných intervalech. Tato částka se nám úročí, a současně je k ní připisována státní podpora, která se úročí také. Poté můžeme získat levnější úvěr ze stavebního spoření, který pak spolu s úrokovou sazbou z úvěru pravidelně splácíme formou anuitních splátek.

### **2.2.1 Právní úprava stavebního spoření**

Stavební spoření se řídí mnoha zákony, kterými jsou:

- zákon č. 254/2012 Sb., o bankách,
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- vyhláška Ministerstva financí č. 106/1993 Sb.,
- atd.

Nejdůležitější zákon, který stavební spoření upravuje je zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který formuluje stavební spoření jako *„účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěru účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření“*.<sup>8</sup>

### **2.2.2 Poskytovatelé stavebního spoření**

Stavební spořitelny jsou specializované instituce, které mohou podle zákona č. 254/2012 Sb., o bankách nabízet pouze stavební spoření a provozovat činnosti s tím spojené. Stavební spořitelna může provozovat stavební spoření až po získání omezené bankovní licence od ČNB, se kterou musí souhlasit ministerstvo financí. Stavební spořitelny přijímají vklady od svých klientů, kteří spoří a z těchto vkladů pak poskytují úvěry na bydlení, ale jen při splnění podmínek, které jsou pro klienta předem známé. Tyto přijaté prostředky jsou pro stavební spořitelnu méně rizikové, proto také platí, na

---

<sup>8</sup> Zákon 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění zákona č. 83/1995 Sb., § 1

rozdíl od jiných bank, menší příspěvek do Fondu pojištění vkladů, který činí 0,08 % za rok 2013.

Stavební spořitelna se dále zajišťuje pro případ nesplácení úvěru podle zjištěné bonity žadatele, která se určuje podle výše příjmů. Zajištění pro každou výši úvěru je jiné a každá stavební spořitelna má toto zajištění nastavené jinak. Stavební spořitelna u vyšších úvěrů požaduje zástavní právo k nemovitosti nebo zástavní právo k pohledávkám. Při zajištění ručitelským závazkem sám ručitel musí splňovat bonitní podmínku.

Stavební spoření v roce 2013 poskytuje jen pět stavebních spořitel, protože v roce 2008 Raiffeisen stavební spořitelna a.s. koupila veškerý podíl HYPO stavební spořitelny, a tak tato spořitelna zanikla. V České republice jsou tyto stavební spořitelny:

- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.;
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.;
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.;
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.;
- Wüstenrot - stavební spořitelna a. s.

Pro podporu stavebních spořitel vznikla 29. června 2000 Asociace českých stavebních spořitel, která má za hlavní cíl *„snahu o vytváření optimálního zázemí systému stavebního spoření a upevňování důvěry občanů ve spolehlivost, funkčnost, stabilitu, kontinuitu a výkonnost sektoru stavebního spoření.“*<sup>9</sup> Součástí této Asociace a České bankovní asociace jsou všechny stavební spořitelny. Při vstupu do EU se Asociace českých stavebních spořitel, a s ní stavební spořitelny, staly také členy Evropského sdružení stavebních spořitel. Od roku 2005, kdy se stavební spořitelny střídaly ve vedení, je hlavou Asociace prezident, členové prezidenta a tajemník.

---

<sup>9</sup> <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>



### 2.2.3 Smlouva stavebního spoření

Smlouva o stavebním spoření je dvoustranný právní akt, kdy na jedné straně vystupuje stavební spořitelna a na druhé straně účastník stavebního spoření. Účastník svým podpisem vytvoří závazek vůči stavební spořitelně, která požaduje, aby spořil u své stavební spořitelny zvolenou částku, a stavební spořitelna se zavazuje, že účastníkovi poskytne sjednaný úvěr. Smlouva musí být sepsána při vzniku a musí v ní být předepsané náležitosti, které se v průběhu stavebního spoření nemění.

Účastníkem stavebního spoření může být podle Zákona o stavebním spoření a státní podpoře jakákoliv osoba bez věkového omezení. Ale určitá omezení v zákoně jsou, a to: fyzická osoba musí mít trvalý pobyt na území České republiky a musí mít přidělené rodné číslo. Za nezletilé osoby smlouvu uzavírá zákonný zástupce. Právní osoba má sídlo podnikání na území České republiky a je jí přiděleno identifikační číslo. Tato osoba nemá právo na poskytnutí státní podpory.

Pro každého účastníka, který chce využít možnost získání úvěru ze stavebního spoření, je hlavní podmínkou prokázání svých příjmů, kdy součet příjmů musí být vyšší než součet výdajů. Díky tomu stavební spořitelna hodnotí bonitu žadatele, zda účastník, či následný ručitel budou moci splácet úvěr ve sjednané výši. Bonita žadatele se prokazuje v rámci jedné domácnosti (příjmy a výdaje duha a družky žijící v rámci jedné domácnosti se posuzují odděleně). Žadatel musí také dokládat stavební spořitelně potřebné doklady, které stvrzují skutečnost, že peněžní prostředky byly použity za účelem financování bydlení.

Podle zákona je součástí smlouvy úroková sazba z vkladů a z úvěru a dále:

- prohlášení, zda fyzická osoba žádá o přiznání státní podpory,
- všeobecné obchodní podmínky (dále VOP),
- doba spoření,
- cílová částka
- aj.

VOP definují veškeré důležité informace pro uzavření smlouvy stavebního spoření. Součástí VOP je i tarif neboli varianta stavebního spoření, která je důležitým

údajem ve smlouvě o stavebním spoření. Spolu s cílovou částkou udávají dobu, kdy nám bude přidělen řádný úvěr. Každá stavební spořitelna nabízí několik druhů tarifů.

Další důležitý údaj popsaný v VOP je hodnotící číslo.<sup>10</sup> Je důležitou podmínkou pro přidělení cílové částky resp. získání úvěru ze stavebního spoření. Výpočet hodnotícího čísla se odvíjí od zvolené stavební spořitelny, a má každá stavební spořitelna trochu jiný. Hodnotícího čísla každý dosáhne v jiné době, protože jeho dosažení závisí na výšce cílové částky, objemu vkladů, délce spoření, zvoleného tarifu a době, ve které peníze jednorázově vkládáme na účet. Čím vkládáme částky na spořicí účet v kratších intervalech, tím se nám dosažení hodnotícího čísla vzdaluje. Čekající úvěry se řadí do pořadí a jsou přidělovány od nejvyšších hodnotících čísel po nejnižší.

Úroky se využívají pro přesnější výpočet hodnotícího čísla  $H\check{C}$ , které se vypočítá pomocí vzorce:

$$H\check{C} = A \cdot \frac{\text{úroky}}{\text{cílová částka}}, \quad (2.9)$$

kde  $A$  je zvolený parametr, který určuje, za jakou dobu klient dosáhne cílové částky. Parametr je určen pomocí zvoleného tarifu stavební spořitelny.

Další výpočet hodnotícího čísla je ze sumy zůstatků na účtu na konci zvolené doby a je zobrazeno vzorcem:

$$H\check{C} = \frac{A \cdot \sum Z_i t}{\text{cílová částka}}, \quad (2.10)$$

kde  $Z_i$  je zůstatek na účtu na konci  $i$ -tého období,  $t$  je délka období,  $A$  je normovací konstanta, která je zvolená stejně jak v předešlém vzorci.

Cílová částka je definována v zákoně o stavebním spoření. Je to celková částka, kterou účastník po fázi spoření získá. Rovná se tedy součtu naspořené částky a úvěru. Naspořenou částkou se rozumí:

- vklady,
- statná podpora

---

<sup>10</sup> Další výraz „bodové ohodnocení“

- úroky z vkladů a státní podpory (po odečtení srážkové daně),
- úvěr ze stavebního spoření.

Cílovou částku lze měnit, a to jen za podmínky, že se tyto skutečnosti provedou ve fázi spoření a účastníkovi nebyl poskytnut překlenovací úvěr. *„Při zvýšení cílové částky si stavební spořitelna účtuje poplatek ve výši 1 % z částky, o kterou byla cílová částka navýšena. Při snížení účastníkovi není vrácena částka za smlouvu s původní cílovou částkou. Od snížení či zvýšení se také odvíjí částka spoření, které se s těmito situacemi buď zvyšuje či zmenšuje.“*<sup>11</sup>

## 2.2.4 Fáze stavebního spoření

Pro klienta je důležitou otázkou to, zda chce pouze zhodnocovat své prostředky nebo bude chtít využít i získání následného úvěru pro financování bydlení.

Stavební spoření je možno rozdělit na dvě fáze:

- fáze spoření,
- úvěrová fáze

### Fáze spoření

Je to zahajovací krok, kde účastník shromažďuje své prostředky, které pak spolu se získaným úvěrem použije na bydlení. Začíná od uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí přidělením cílové částky, nebo výpovědí, protože doba spoření není omezena 6 lety, kdy je poskytnuta státní podpora. Začátek této fáze začíná sepsáním smlouvy o stavebním spoření, kde si účastník zvolí cílovou částku, kterou bude následně čerpat. Dále je tu sjednána úroková sazba i úroková sazba z úvěru. Tyto sazby jsou pevné, a to až do doby, kdybychom nepřijali po šesti letech nárok na přidělení cílové částky. Součástí smlouvy je žádost o státní podporu, všeobecné obchodní podmínky i stanovení minimální výše pravidelných vkladů. Tyto vklady mohou být v jakékoli výšce, ale nesmí překročit cílovou částku. Nejčastější způsobem jsou měsíční vklady, ale námi zvolený interval sepsaný ve smlouvě může být měsíční, čtvrtletní, pololetní nebo roční. Můžeme si také zvolit, jakým způsobem

---

<sup>11</sup> PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002, 124 s. ISBN 80-865-1729-2, s. 9

tyto vklady budeme platit. Po sepsání smlouvy přichází doba spoření a úročení vkladů a státní podpory. Pokud budeme chtít získat následný úvěr, tuto dobu můžeme zkrátit vkládáním vyšších částek a při splnění podmínek docílíme k rychlejšímu přidělení cílové částky. Státní podporu získáváme na účet podle délky spoření ve formě zálohy. Státní podpora je nám spolu s uspořenou částkou vyplacena po „vázací lhůtě“ tj. minimálně po šesti letech, kdy tuto dobu stanovil zákon a je možné ji použít na cokoliv. Pokud klient fázi spoření skončí před uplynutím vázací lhůty, má nárok na státní podporu jen tehdy, pokud čerpá překlenovací úvěr.

### **Úvěrová fáze**

Tato fáze nastává po okamžiku přidělení cílové částky a je pouze na klientovi, zda se rozhodne použít možnost následného úvěru. Důležitou podmínkou pro získání úvěru je prokázání stavební spořitelně použití peněžních prostředků na změnu, úpravu, modernizaci, výstavbu nebo koupi domu či bytu. Klient získává cílovou částku, která byla sjednána ve smlouvě a úvěr je tedy jen ve výšce, která se rovná rozdílu mezi cílovou částkou a naspořenou částkou. Úvěr je poté splácen již dříve sjednanou úrokovou sazbou a délka splácení se odvíjí od naspořené částky, kdy musí být naspořeno stanovené minimum z cílové částky. Stavební spořitelny nabízejí možnost splatit úvěr předčasně, a to vyššími pravidelnými splátkami, mimořádnými splátkami či jednorázovým splacením, ale při těchto skutečnostech nesmíme zapomenout počítat i úroky za dobu, kdy úvěr ještě trvá. Spořicí účet nahrazuje účet úvěrový, za který se platí poplatky za jeho vedení. Jsou dva typy úvěrů, a to řádný a překlenovací úvěr, který nám rámci stavebního spoření může být poskytnut.

#### **Řádný úvěr**

Může být dále nazýván jako úvěr ze stavebního spoření nebo přidělený úvěr, který představuje očekávaný úvěr při splnění podmínek dané zákonem a spořitelnou. Abychom mohli tento úvěr čerpat, musíme splnit tři podmínky, viz přidělení cílové částky. Rychlost splácení úvěru se odvíjí od rychlosti spoření. Pokud rychle spoříme, musíme také rychle úvěr splatit a naopak. I úroková sazba z úvěru souvisí s úrokovou sazbou ve spořicí části. Úroková sazba z úvěru se může lišit maximálně o 3 procentní body od úrokové sazby ve spořicí části. V současné době se úroková sazba z úvěru

pohybuje od 2,95 % do 6,85 %.<sup>12</sup> Takto vysoká úroková sazba je jen u Stavební spořitelny České spořitelny, a. s., kde tato sazba závisí na zvolené variantě stavebního spoření a výše přiděleného úvěru

#### Překlenovací úvěr

Někdy účastníkům nevyhovuje dlouhá čekací doba, než mohou čerpat řádný úvěr a potřebují peněžní prostředky na financování bydlení mnohem dříve, než splní podmínky pro poskytnutí řádného úvěru. Díky těmto úvěrům mají možnost si požádat o překlenovací úvěr neboli meziúvěr. Cílová částka je tak získána mnohem dříve, a to v celé její výši nebo ve výši, která nikdy nesmí přesáhnout cílovou částku. V této fázi úvěru jsme zavázáni spořit do doby, než dosáhneme výše pro přidělení cílové částky a splácet úroky z překlenovacího úvěru, kdy samotný úvěr je splacen až při získání řádného úvěru. Úroky tohoto úvěru se pohybují v rozmezí 3,4 % - 6,85 %.<sup>13</sup> Nacházíme se ve vyšších částkách než u řádného úvěru, protože neplatíme úroky jen ze skutečně půjčené částky, ale platíme je z celé cílové částky, která je nám u překlenovacího úvěru poskytnuta. Rychlejší „splácení“ toho úvěru provedeme jen tehdy, když ukládáme vyšší vklady na spořicí účet. Překlenovací úvěr zaniká při splnění podmínek pro udělení cílové částky. Překlenovací úvěr splatíme jednorázově naspořenou částí včetně státní podpory a úroků a druhá část úvěru je splacena poskytnutím řádného úvěru. Od této doby se přechází na úvěr ze stavebního spoření.

### 2.2.5 Státní podpora

Státní podpora je jednou z důležitých částí zákona, kde je definována, stanovaná její výše, její poskytování, výplata aj. Státní podpora u stavebního spoření plyne ze státního rozpočtu. Pokud ji budeme chtít využít, musíme o ni písemně požádat, a to už při sepsání smlouvy o stavebním spoření nebo dodatečně a stavební spořitelna pak žádá Ministerstvo financí za nás. Státní podpora se připisuje klientovy na jeho spořicí účet ve formě záloh. V případě, že klient spoří na více smlouvách, má nárok na výplatu státní podpory jen v maximální výšce. Nárok na vyplacení státní

---

<sup>12</sup> K 1. 1. 2014

<sup>13</sup> K 1.1.2014

podpory má pouze ten, kdo spoří minimálně 6 let a po splnění této podmínky je pak státní podpora součástí uspořené částky. Tab. 2.3 zobrazuje vývoj státní podpory v ČR.

*Tab. 2.3 Státní podpora v ČR (2014)*

	do 2003	2004 - 2010	od 2011
Vyplácení státní podpory po letech	5	6	6
Minimální uspořená částka	-	20 000	20 000
Výše státní podpory (v %)	25%	15%	10%
Maximální výše státní podpory	4 500	3 000	2 000

*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

Státní podpora prošla během let řadou legislativních změn a měnícím se zákonem. Jak vidíme v Tab. 2.3 s každou touto změnou se státní podpora v zákoně snižuje. Nejvyšší státní podpora byla do roku 2003. Mohla být čerpána po pěti letech a byla ve výšce 25 % z maximální uspořené částky 18 000 Kč, maximálně 4 500 Kč. Od roku 2004 byla výška státní podpory snížena na 15 % z ročně uspořené částky. Nově stanovená maximální výška, byla stanovena na 20 000 Kč, tedy klient mohl získat až 3 000 Kč za rok. Doba pro vyplacení státní podpory byla prodloužena na 6 let. Od roku 2011 opět byla státní podpora snížena na 10 % z ročně uspořené částky, tedy maximálně 2 000 Kč. Maximální výše částky, ze které byla podpora počítána, byla zachována. Od roku 2014 státní podpora má být vyplácena jen tehdy, pokud ji klient použije a následně prokáže na bytové účely.

## **2.2.6 Refinancování stavebního spoření**

Refinancování je činnost, kdy je zapůjčená částka splacena jiným úvěrem, je to vhodné v době, kdy jiným nabízeným produktům klesají úrokové sazby. Refinancování překlenovacích úvěrů stavebního spoření mohli využít klienti od roku 2008 do roku 2012 se souhlasem spořitelny. Od tohoto roku však spořitelny tento souhlas nedávají, a současné spoření a předčasné splacení překlenovacího úvěru není

možné.<sup>14</sup> Spořitelny nabízí klientovy meziúvěr splatit jiným překlenovacím úvěrem stejné spořitelny, nebo mimořádným vkladem do spořicí části, a tím rychlejší splnění podmínek pro získání řádného úvěru. Poslední možnost je výpověď smlouvy o stavebním spoření, kdy je splacen zbytek poskytnutého úvěru po odečtení naspořené části. Klient, ale může přijít o státní podporu a bude platit i poplatek za vypovězení ve vázací době.

### **2.2.7 Výhody a nevýhody stavebního spoření**

Každý shledává na stavebním spoření jiné výhody či nevýhody. Je určeno pro kohokoliv, kdo jen spoří nebo chce čerpat následný úvěr. Mezi hlavní výhody stavebního spoření lze považovat:

- stejné podmínky po celou dobu trvání smlouvy,
- za splnění podmínek možnost získání státní podpory (10%, maximálně 2 000 korun ročně),
- vklady jsou pojištěny podle zákona,
- úvěr ze stavebního spoření lze splatit rychleji nebo jednorázově bez sankcí,
- věk u klientů není omezen (musí mít trvalé bydliště na území ČR).

Hlavní negativa u tohoto typu financování bydlení jsou:

- pro získání státní podpory spořicí fáze musí trvat minimálně 6 let,
- maximální uspořená částka, ze které se podpora počítá, je 20 000 korun,
- při získání úvěru a státní podpory musí být prostředky použity pro financování bydlení,
- úroky z vkladů a ze státní podpory jsou zdaněny 15 % (srážková daň),
- možnost čerpání řádného úvěru ze stavebního nejdříve za 24 měsíců od uzavření smlouvy při dosažení určitého procenta z cílové částky,
- uzavření smlouvy o stavebním spoření je podmíněno poplatkem, a to 1% z cílové částky.

---

<sup>14</sup> Řádný úvěr je možný splatit předčasně

### **3 VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ A STAVEBNÍHO SPOŘENÍ**

V této části kapitoly se budeme zabývat vznikem hypotečních úvěrů a stavebního spoření od a dále jejich současným vývojem v České republice.

#### **3.1 Vznik hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry se postupně formovaly už ve starověku ze zajišťování půjček, kde pro toto zajištění využívaly zástavní právo k věcem, později k nemovitostem.

První hypoteční banka na našem území vznikla v 19. století, pod názvem Hypoteční banka Království českého a koncem 19. století vznikla Zemská banka Království českého. Před rokem 1918 bylo na našem území šest hypotečních bank a později, v průběhu první světové války, zůstaly už jen čtyři. V roce 1939 byla činnost hypotečního bankovníctví vznikem Protektorátu přerušena a až v roce 1990 se na našem území začala činnost spojená s hypotečním bankovníctvím znovu obnovovat, a to přijetím zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který upravoval dluhopisy a hypoteční zástavní listy a byl v průběhu 5 let několikrát novelizován. Velká novela tohoto zákona nastala v roce 1995, kdy vznikl zákon č. 84/1995 Sb., od kterého je možno poskytovat hypoteční úvěr. Vstupem České republiky do Evropské unie byl zákon z roku 1990 zrušen a v platnost vstoupil nový zákon, který přinesl do hypotečního bankovníctví nové změny, např. definování hypotečního úvěru v dnešním znění.

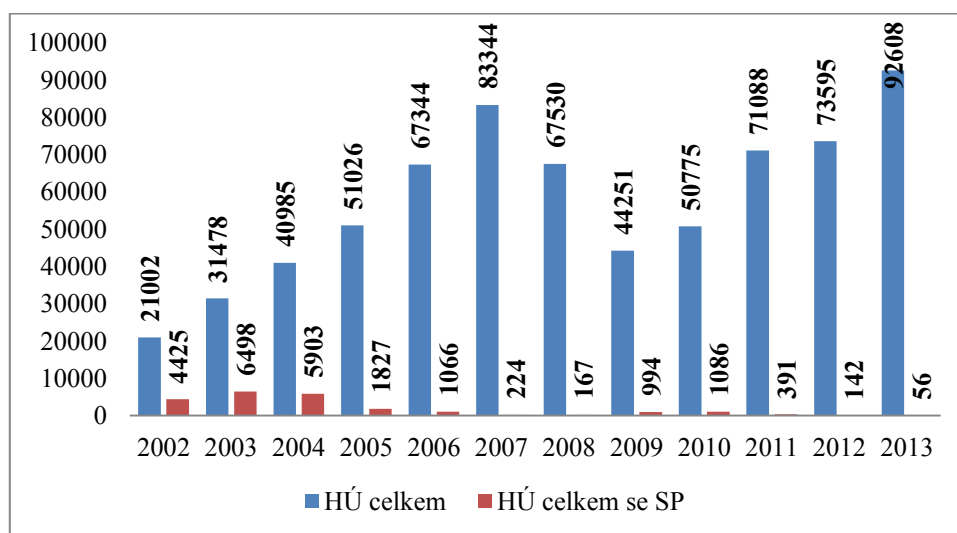
#### **3.2 Vývoj hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry jsou poskytovány, jak občanům, tak i podnikatelům a municipalitám. V našem případě, až na výjimky, budeme brát v úvahu jen poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám, protože zbylé subjekty využívají hypoteční úvěry jen v malém rozsahu.



Od roku 2002 mají hypoteční úvěry rostoucí tendenci, které se zvyšovaly přibližně stejným tempem. Ačkoli v roce 2007 byla v USA hypoteční krize, která se dále dostávala do ostatních zemí, byl v České republice tehdejší rekord a bylo poskytnuto přes 80 000 úvěrů. Od roku 2007 do roku 2009 je vývoj klesající, který se snížil za 2 roky o necelou polovinu. Tento snižující se počet hypotečních úvěrů se dá přisuzovat následkům světové krize. Některé banky na krizi reagovaly tím, že poskytovaly sjednání úvěru bez poplatků a byla i možnost předčasné splacení úvěrů bez poplatků. Nejvyššího počtu hypoteční úvěry dosáhly v roce 2013, jejíž počet překonal i maximum z roku 2007. Bylo poskytnuto 92 608 úvěrů, které se zvýšily o proto minulému roku o necelých 20 000 úvěrů. Z celkového počtu poskytnutých úvěrů bylo 60 % poskytnuto ke koupi domu či bytu, 16 % úvěrů bylo použito na výstavbu nemovitosti a zbylých 23 % bylo uplatněno pro ostatní účely. Na tento velký nárůst má vliv nízká úroková sazba, která se dostala v roce 2013 i pod 3 %. Pro zajímavost je v grafu uvedeno počet úvěrů, které byly poskytnuty se státní podporou. Od roku 2004 je vidět pokles, kdy byla zrušena státní podpora. Graf 3.1 zobrazuje vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů bez a se státní podporou od roku 2002 do roku 2013.

*Graf 3.1 Vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů*

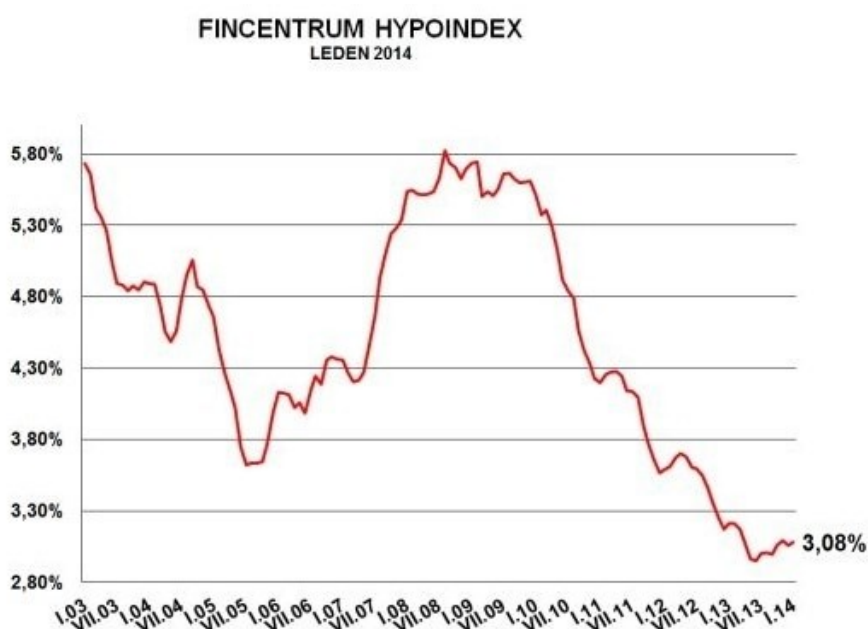


*Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

Úrokové sazby hypotečních úvěrů se vyvíjely velice proměnlivě. Od roku 2007 během 5 měsíců se úrokové sazby zvýšily o více než 1 procentní bod. Na tento růst mělo dopad rozhodnutí ČNB o zvýšení úrokové sazby, kterou se snažila brzdit možný

rychlý vzestup inflace. Rok 2008 a 2009 byl pro úrokovou sazbu velmi volatilní, kdy se u nás v menší míře projevila světová finanční krize. V České republice v roce 2009 dochází k oživení ekonomiky a úroková sazba se snižuje. Banky také nabízejí různé zajímavé nabídky, což má výrazný vliv na budoucí klienty a tudíž se to projevuje v celkové počtu poskytnutých úvěrů. Rok 2013 je znamením nejnižší úrokové sazby, která se dostala pod 3 %. Ačkoli se v lednu 2014 dostala úroková sazba nad 3 %, tak meziročně klesla o 0,15 procentního bodu. Tento postupný pokles úrokové sazby se projevil zvýšeným zájmem uzavírání hypotečních úvěrů od stavebního spoření. Graf 3.2 zobrazuje vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů.

*Graf 3.2 Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů*



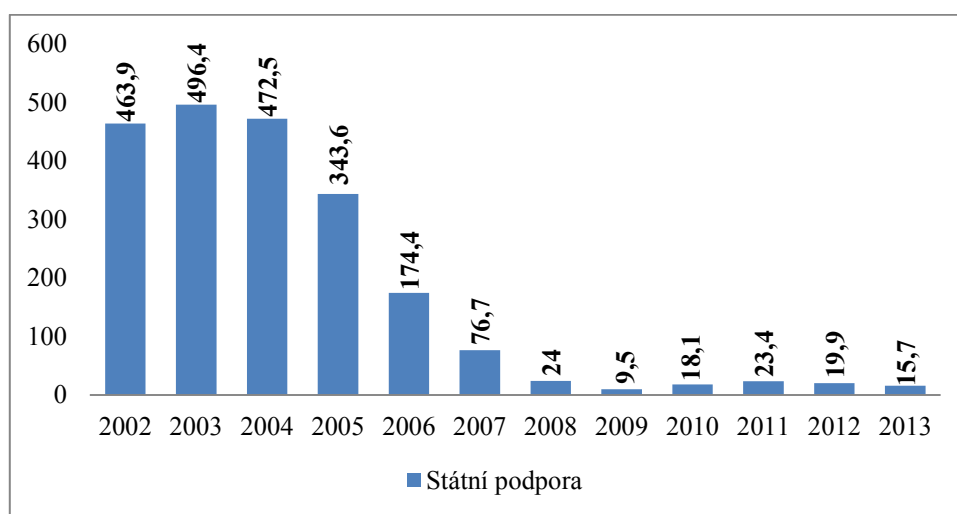
*Zdroj: Hypoindex*<sup>15</sup>

Státní podpora od roku 2003 byla 3% body a každý rok se snížila o jeden procentní bod. Z Grafu 3.3 vidíme náhlý propad v roce 2005, který byl zapříčiněn tím, že úrokové sazby nedosahovaly hranice pro vyplácení státní podpory. Průměrná úroková sazba se nacházela nad hranicí 5 % až od roku 2008, a tak v roce 2009 mohla být státní podpora vyplacena. Ale její pobírání nemělo dlouhé trvání, protože už od

<sup>15</sup> <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>

roku 2011 byla znovu zrušena. Fakt, že státní podpora není během let, kdy není vyplácena, nulová je ten, že zahrnuje smlouvy, které mají nárok na státní podporu díky úrokové sazbě, která byla fixována v době, kdy státní podpora se vyplácela a podporu pro osoby mladší 36 let na starší byty, na které se od tohoto roku státní podpora vztahuje. Srovnání poskytnuté státní podpory u hypotečních úvěrů a u stavebního spoření je velice rozdílné. Na hypoteční úvěry stát poskytuje daleko menší částku peněžních prostředků než u stavebního spoření. Graf 3.3 ukazuje vývoj výše vyplacení státní podpory během let 2002 – 2013.

*Graf 3.3 Výše vyplacené státní podpory (v mil. Kč)*



*Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

### 3.3 Vznik stavebního spoření

Stavební spoření vznikalo za účelem realizování myšlenky vlastního bydlení. Za kolébku stavebního spoření je považována Anglie a 18. století je dán za zrod „stavební spořitelny“ s názvem Ketley’s Building Society. Tento spolek fungoval na principu shromažďování peněžních prostředků od určitého počtu zúčastněných, kteří společnými silami získali finance na vlastní dům dříve, než kdyby spořili samostatně. Tento princip se týkal všech kromě posledního vybraného, u kterého byla doba společného spoření stejná jako doba samostatného spoření. O těch, co měli štěstí a byli vybráni dříve, bylo možné říct, že museli splácet úvěr, který jim ostatní poskytli.

První stavební spořitelna je datována v roce 1885 v Německu, které se říkalo také Stavební spořitelna pro každého. Rok 1921 se dá považovat za rozmach stavebního spoření, které se uskutečnilo také v Německu, a to díky Georgovi Kroppovi, který chtěl zlepšit bytovou a peněžní situaci po první světové válce. Sdružení fungovalo na stejném principu jako v Anglii a v roce 1924 se toto družení přeměnilo na stavební spořitelnu pod názvem Wüstenrot<sup>16</sup>. Po tomto rozmachu začali vznikat další stavební spořitelny, které hledali nové možnosti, které se zaměřovali na společné spoření. Myšlenka svépomoci, kdy úvěr byl získán na základě losu, byla nahrazena získáním úvěru v dnešní podobě. Stavební spoření se stávalo velmi oblíbeným a dále se rozšiřovalo do evropských zemí.

Během let se stavební spoření dostalo i do České republiky, které 1. dubna 1993 nabylo účinnosti, a to přijetím zákona č. 96/1992 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. V roce 1995 je zákon upraven zákonem č. 83/1995 sb., kde tato novela rozšiřuje účastníky stavebního spoření o právnické osoby a je tu i možnost poskytnutí překlenovacího úvěru.

### **3.4 Vývoj stavebního spoření v ČR**

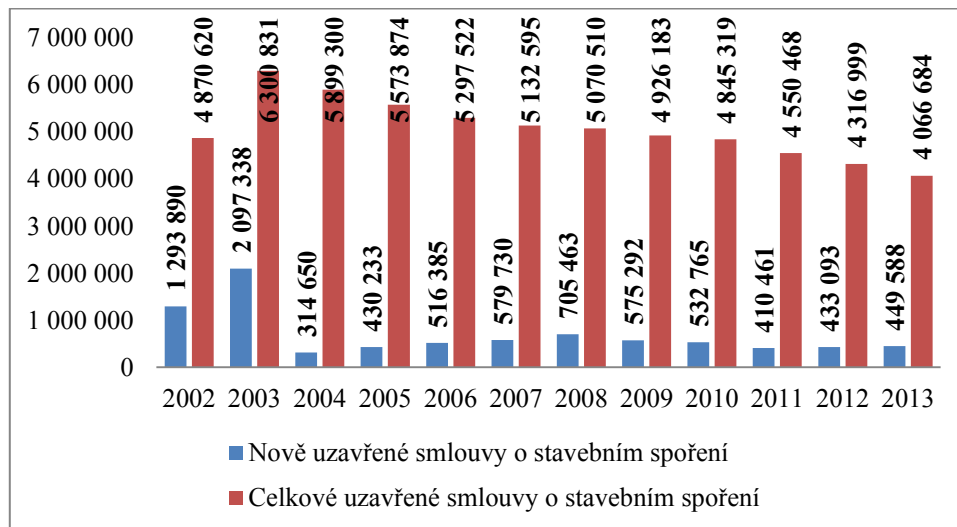
Díky velké oblibě stavební spoření v České republice, od přijetí zákona č. 96/1992 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře, velmi rychle stoupalo. V roce 1993 bylo uzavřeno 210 000 smluv, a to jen za necelého půl roku. Z Grafu 3.4 vidíme, že nejvíce uzavřených smluv bylo v roce 2003. V tomto roce bylo dosaženo 6 300 831 uzavřených smluv, což je maximální hodnota od samého založení. Velký propad nově uzavřených smluv v roce 2004 zapříčinily změny ve státní podpoře, která klesla ze 4 500 na 3 000. Lidé tak dávali přednost uzavírat smlouvy ještě před změnou. V tomto roce také došlo ke zrušení 735 tis. existujících smluv před plánovaným přijetím novely. V dalších letech je vývoj více méně stabilní. V roce 2013 bylo uzavřeno necelých 450 000 nových smluv, které tvoří 11 % z celkového počtu smluv,

---

<sup>16</sup> Název nese od města, ve kterém byl spolek vytvořen

které činí 4 066 684. Graf 3.4 zobrazuje celkové a nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření.

*Graf 3.4 Celkové a nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření*



*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

I když v roce 2004 stavební spoření zaznamenalo pokles o 85 % u nově uzavřených smluv, průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv vzrostla o 11,1 %. Největší změna, po tomto roce, byla ještě v roce 2009, kdy nově uzavřené smlouvy klesly o 40,2 procentního bodu, zatímco průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami klesla jen o 4,3 procentního bodu. Smlouvy uzavřené na průměrnou cílovou částku se v jednotlivých letech nenacházely ve velkých výkyvech. Tab. 3.1 zobrazuje průměrnou cílovou částku u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami.

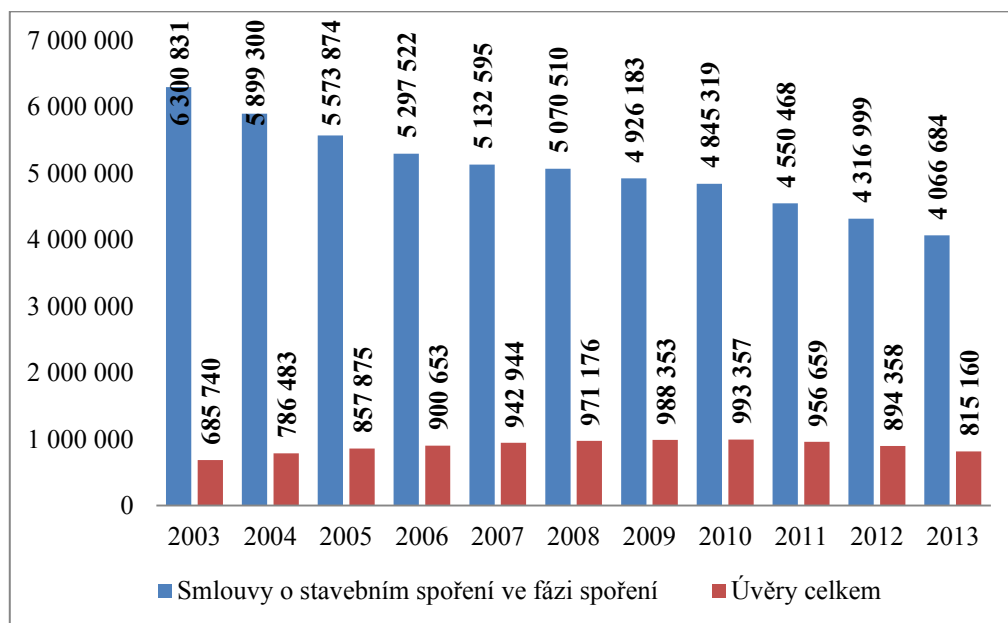
*Tab. 3.1 Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami*

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Celkem (tis. Kč)	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8
Přírůstek (%)	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3
	2009	2010	2011	2012	2013	
Celkem (tis. Kč)	308,7	300,5	346,2	366,1	<b>370,8</b>	
Přírůstek (%)	2	-2,7	15,2	5,7	<b>1,3</b>	

*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

Lidé většinou používají stavební spoření jen jako spořicí produkt, který pak využijí na bytové účely a nemají zájem dál o následující úvěr. Poměr je velice zřetelný a několikanásobný, který vidíme v grafu 3.5. Zatímco smlouvy ve fázi spoření během let mírně klesaly, tak poskytnuté úvěry během let rostly, až do roku 2010, kde se začali snižovat. Tento rostoucí a klesající průběh nebyl bez velkých výkyvů. Graf 3.5 ukazuje vývoj smluv ve spořicí fázi a celkový počet úvěrů.

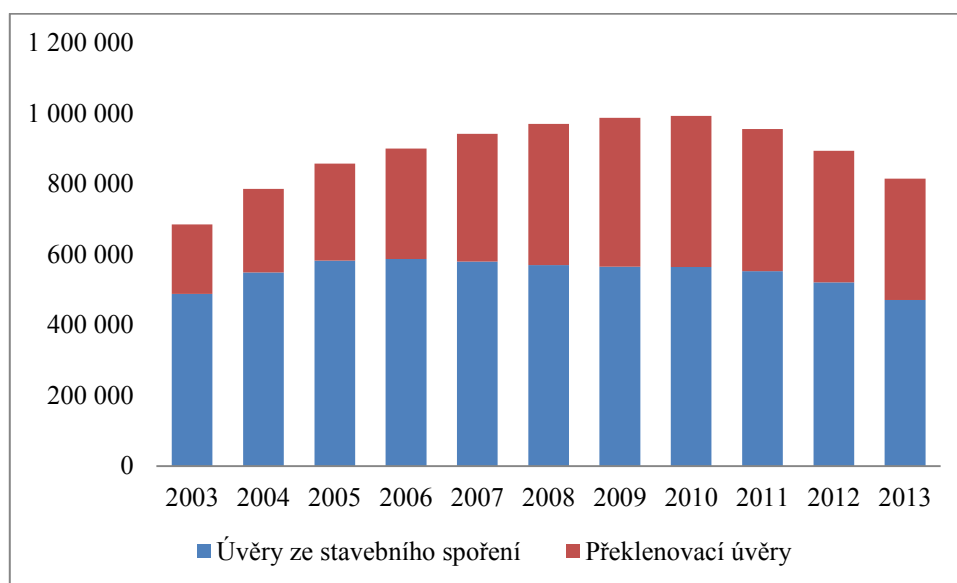
*Graf 3.5 Vývoj smluv ve spořicí fázi a úvěrů celkem*



*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

Na rozdíl od uzavřených smluv celkový počet poskytnutých úvěrů se vyvíjí bez žádných velkých výkyvů. Lidé více využívají úvěry ze stavebního spoření, které jsou více méně stabilní, na rozdíl od překlenovacích úvěrů, které rostou postupným tempem. Největšího rozmachu dosáhly překlenovací úvěry v roce 2010, kdy bylo poskytnuto 428 724 úvěru, což je 45 % z celkového počtu poskytnutých úvěrů. V tomto roce bylo také nejvíce poskytnutých úvěrů celkem, které se zvýšilo od roku 2003 o 31 %. Graf 3.6 zobrazující velikost řádných a překlenovacích úvěrů.

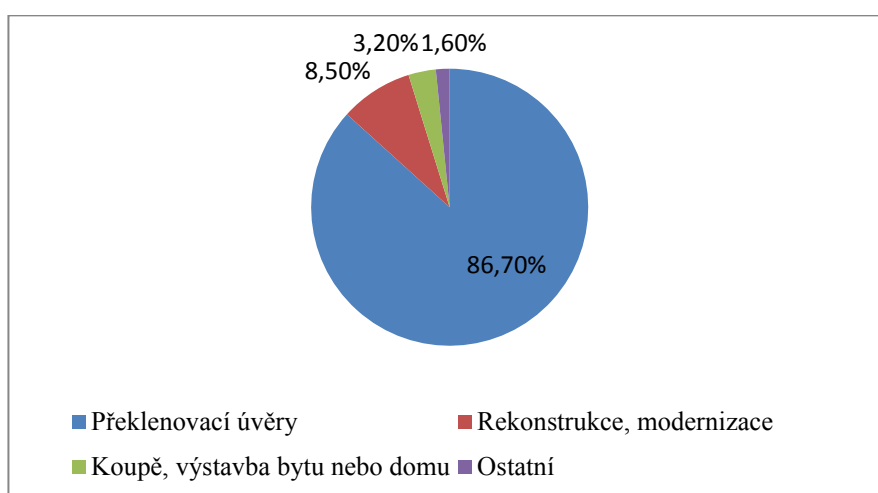
Graf 3.6 Vývoj úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Graf 3.7, který zobrazuje využití nově uzavřených smluv stavebního spoření v roce 2013 je téměř neměnný. Nejvíce uzavřených smluv je použito na splacení překlenovacích úvěrů, a to necelých 90 %. Menší část zaujímají rekonstrukce a modernizace bydlení. Překlenovací úvěry jsou nejvíce využívány na modernizace a rekonstrukce bydlení, a to ze 41,37 %. 26,55 % tvoří prostředky na koupi bytu nebo rodinného domu, 7,72 % je použito na výstavbu nových domů či bytů.

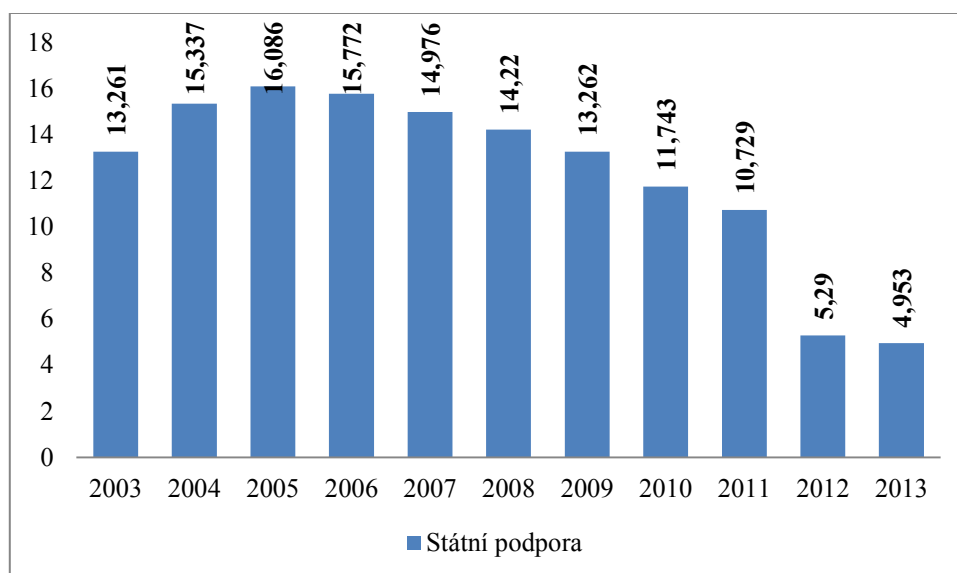
Graf 3.7 Využití nově uzavřených úvěrů v roce 2013



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Graf 3.8 sleduje vývoj vyplacené státní podpory a zachycuje postupné snižování státní podpory. V letech 2004 a 2005 je vidět nárůst státní podpory, což bylo způsobeno tím, že lidé se snažili uzavírat smlouvy ještě před jejím snížením. Nejvyšší částka státní podpory byla vyplacena v roce 2005. Od této doby se snižuje postupným tempem. Snižující státní podpora probíhá v důsledku končících starých smluv, které byly uzavřeny před rokem 2005. V roce 2012 byla státní podpora nejnižší v celé historii, která činila jen 5,29 mld. Kč. Tento prudký pokles byl zapříčiněn opětovným snížením státní podpory na 2 000 Kč a také snižujícím se počtem starých smluv, které tvoří 32 % z této částky, což je 1,7 mld. Kč z celkové její výše.

*Graf 3.8 Vývoj vyplacené státní podpory (v mld. Kč)*



*Zdroj: Ministerstvo financí ČR*

V roce 2014 asi jediná nejvýznamnější změna ve stavební spoření je díky změně Občanského zákoníku, a to, že dědic stavebního spoření již nemůže nadále pokračovat ve spoření, aniž by se celková doba spoření přerušila, jak k tomu bylo doposud. V tomto roce měla být přijata novela, která měla umožňovat vyplácení státní podpory jen za předpokladu, že státní podpora by byla využita jen pro bytové účely. Pokud by účastník tuto skutečnost splnil, měl by nárok na státní podporu ve stejné výši jako v předchozím roce. Také spolu se zákonem o doplňkovém penzijním spoření, který nabyl účinnosti 1. 1. 2013, se uvažovalo o tom, že úspory včetně státní podpory se budou moci převést na účet u penzijního fondu, ale toto by platilo jen pro smlouvy



uzavřené po 1. 1. 2013. Během let můžeme i očekávat, že úspory budou moci být použity na studium. Od roku 2015 se můžeme setkat s tím, že stavební spoření už nebude specializovaným produktem, ale budou ho nabízet běžné banky jako všední bankovní produkt.

## **4 KOMPARACE VYBRANÝCH FOREM FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ**

V této kapitole bude provedeno srovnání jednotlivých forem financování vlastního bydlení. Nejprve bude představena použitá metodika a zvoleny parametry pro modelový příklad. Následovat bude samotná komparace a nakonec budou zjištěné poznatky celkově zhodnoceny.

### **4.1 Vícekriteriální rozhodování**

Každý své rozhodnutí, ať už se jedná o celosvětové rozhodnutí, rozhodnutí v podniku, nebo pouhé rozhodnutí jakékoliv osoby, může určitým způsobem ovlivnit a především má dopad na budoucí situace v našem životě. Každý má zájem si vybrat tu nejlepší variantu z velké množiny kritérií, a proto by se měly zvažovat krátkodobé i dlouhodobé cíle. Rozhodování tak může být pro někoho a někdy velmi zdoluhavý proces a je ovlivňován různými faktory.

Jak už je z názvu zřejmé, vícekriteriální rozhodování se zaměřuje na rozhodnutí, které následuje po výběru z několika kritérií. Existuje několik metod, kterými se rozhodnutí může určit, ale každá metoda se vyznačuje určitým vymezením. Pokud máme pouze několik variant, ze kterých je možno vybrat, pak hovoříme o vícekriteriální hodnocení variant, jestliže varianty jsou vymezeny podmínkami, kterým musí být vyhověno, tak mluvíme o vícekriteriálním programování.

Vícekriteriální rozhodování můžeme rozdělit na několik kroků:

- výběr variant,
- zvolení vhodných kritérií,
- sestavení kritériální matice,
- přiřazení vah jednotlivým kritériím,
- stanovení pořadí variant.

## Výběr variant

Ve vícekritériálním rozhodování je prvním a nejdůležitějším krokem vybrat jednotlivé varianty, které se nám zdají být nejlepší. Nejlepší varianta je ta, která v okamžiku výběru se nám zdá být přijatelná, ale musíme jednat uváženě, protože výběr variant se pak bude odrážet v následujícím rozhodování. Varianty jsou také jako omezovací kritérium, protože musí být proveditelné a jsou závislé na mnoha faktorech. Výběr variant je na našem rozhodnutí, anebo na sestavení můžeme přizvat odborníka, aby celý proces provedl za nás.

## Zvolení vhodných kritérií

Po pečlivém sestavení nám zůstane určitý počet variant a tyto varianty pak posuzujeme podle zvolených kritérií, které určují vhodnost dané varianty. Aby byla daná varianta zvolena, musí splnit určitý předpoklad, který kritérium určuje a musí být zvolena alespoň dvě kritéria, které budou variantu omezovat. Ty varianty, které nesplňují požadavky kritéria, jsou vyloučeny a dále s nimi nemusíme pracovat. Kritéria můžeme také klasifikovat do dvou skupin, a to na maximalizační, minimalizační, které vyjadřují kvantifikovatelnost, a kvalitativní, kvantitativní, což vyjadřuje dělení podle povahy. Kritéria z tohoto dělení můžeme vyjádřit v měrných jednotkách, a to jak kritéria z objektivního hlediska (kvantitativní), které obsahují jen údaje, které jsou měřitelné, nebo subjektivního hlediska (kvalitativní), které sice nejdou měřit, ale jdou snadno posoudit. Pro získání důležitosti kritéria, můžeme použít dílčí funkce hodnoty:

$$x_{ij} = u \cdot (y_{ij}). \quad (4.1)$$

Abychom mohli provádět srovnání nebo měřit kritéria, měla by být uvedena v jednotkového intervalu, kde 1 značí nejlepší hodnoty a 0 nejhorší hodnoty:

$$x_{ij} \in [0;1]. \quad (4.2)$$

Jedno kritérium může být upřednostňováno před jiným. Proto podle preferencí kritéria nebo varianty, a informace, která je zapotřebí pro jejich vyjádření, lze úlohy rozdělit:

- známe pouze informace o preferencích variant, nikoliv informace o preferencích kritérií,

- stanovení minimálního stupně, kterého by měly jednotlivé varianty docílit, aby byla přijata pro daná kritéria (aspirační úroveň kritérií),
- sestavení kritérií od nejlepšího po nejhorší (ordinální informace o kritériích),
- stanovení hodnoty kritérií a jejich porovnání (kardinální informace o kritériích)

### Sestavení kritériální matice

Máme-li vybrané varianty a kritéria, jednoduchou pomůckou jak určit váhu kritérií je, sestavení kritériální matice. Vertikální část matice zobrazuje kritéria a horizontální část varianty. Matici pak tvoří prvky, které jsou získány z posouzení varianty kritériem. Obecný tvar matice  $X$  a jeho váhy  $v$ , lze vyjádřit jako posouzení  $i$ -té varianty  $j$ -tým kritériem takto:

$$X = \begin{bmatrix} x_{11} & x_{12} & \dots & x_{1j} \\ x_{21} & x_{22} & \dots & x_{2j} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ x_{i1} & x_{i2} & \dots & x_{ij} \end{bmatrix}, \quad v = \begin{bmatrix} v_1 \\ v_2 \\ \dots \\ v_i \end{bmatrix}, \quad (4.3)$$

Kritériální matici je nejvýhodnější naplňovat stejnými parametry. Z dělení na maximalizační a minimalizační preferujeme, aby prvky matice tvořily kritéria totožné povahy, ale i prvky, které nemají stejnou povahu, lze převést na stejné prvky v obou směrech. Matici nemusí tvořit jen kvantitativní prvky, ale i ty kvalitativní. Ty pak přeměňujeme na body, které pak můžeme v matici vzájemně porovnávat.

### Přiřazení vah jednotlivým kritériím

Důležitou pomůckou pro určení důležitosti kritéria je určení vah kritérií. Platí, že, čím je pro nás kritérium podstatnější než ostatní kritéria, tím je mu přiřazena vyšší váha a součet vah kritérií by se měl rovnat jedné. Váhy lze tedy vyjádřit jako:

$$v = (v_1, v_2, \dots, v_k), \quad \sum_{i=1}^k v_i = 1, \quad v_i \geq 0, \quad (4.4)$$

kde  $v_i$  je váha zvoleného kritéria,  $k$  označuje celkový počet kritérií.

Jestliže by váhy nebyly srovnatelné, musí se učinit postup, kdy nenormované váhy se převedou na normované váhy  $v_j$  pomocí vzorce:

$$v_j = \frac{w_j}{\sum_{j=1}^n w_j}, j = 1, 2, \dots, n, \quad (4.5)$$

kde  $w_j$  je váha  $j$ -tého kritéria,  $w_i$  je součet vah všech kritérií a musí být zachována rovnost, že váhy dávají součet jedné.

Váhy můžeme stanovit přesným posouzením nebo odhadem, a to pomocí metod, které závisí na vstupní informaci o preferencích kritérií, jejímž výstupem je vektor vah:

- žádná informace – Entropická metoda,
- ordinální informace – Metoda pořadí, Fullerova metoda,
- kardinální informace – Bodovací metoda, Saatyho metoda.

#### Žádná informace o preferencích kritérií

Tato metoda je založená na informaci, kdy kritéria nejsou rozděleny podle důležitosti, protože ji nejsme schopni určit. Proto všechny kritéria budou mít stejnou váhu, která se dá vyjádřit vztahem:

$$v_j = \frac{1}{n}, j = 1, 2, \dots, n. \quad (4.6)$$

#### Ordinální informace o preferencích kritérií

Jestliže jsme schopni sestavit kritéria podle důležitosti, tak se jedná o metody s ordinální informací o kritériích. U těchto metod je možné, že určitá kritéria budou mít stejnou hodnotu.

##### **Metoda pořadí**

Kritéria jsou v této metodě, seřazena podle preferencí. Nejvíce preferovanému kritériu je přiřazena hodnota  $k$ , kde  $k$  vyjadřuje počet kritérií. S každým dalším nižším kritériem je spojena nižší hodnota, která se dá vyjádřit jako  $k-1, k-2, \dots, 1$ . Kritérium, které je nejméně významné pak nabývá hodnoty 1. Váha  $v_i$  jednotlivého kritéria se dá vypočítat jako:

$$v_i = \frac{b_i}{\sum_{i=1}^k b_i}, i = 1, 2, \dots, k, v_i = 1, \quad (4.7)$$

kde  $b_i$  je počet bodů přiřazenému  $i$ -tému kritériu, je suma všech přidělených bodů.

### Fullerova metoda

Tato metoda je specifická tím, že jsou vždy porovnána pouze dvě kritéria, z nich je pak jedno vyloučeno, které je pro nás méně vyhovující. Každé kritérium je porovnáno následně se všemi zbývajícíchmi, takže počet porovnání  $N$  můžeme vyjádřit pomocí vzorce:

$$N = \binom{k}{2} = \frac{k(k-1)}{2}, \quad (4.8)$$

kde  $k$  je počet kritérií.

Na toto srovnání se vytvoří Fullerův trojúhelník, který je zobrazen v Obr. 1. Kritéria jsou postupně očíslována a zapisují se do dvojřádků, které jsou obsaženy v trojúhelníku, kde v nich každá dvojice čísel je právě jednou. Z této dvojice je pak následně vybráno a zakroužkováno pouze to důležitější.

Obr. 1 Fullerův trojúhelník

①	①	1	①
2	3	④	5
<hr/>			
	②	②	②
	3	4	5
	<hr/>		
		③	3
		4	⑤
		<hr/>	
			④
			5

Váha tohoto prvku  $v_i$  se vypočte jako:

$$v_i = \frac{n_i}{N}, i = 1, 2, \dots, k, \quad (4.9)$$

kde  $n_i$  je celkový počet zakroužkování  $i$ -tého prvku a  $N$  je počet porovnání.

Podle našich preferencí je možné, že některé kritérium nebude ani jednou vybráno. Z tohoto hlediska není možné toto kritérium vyřadit, protože by docházelo ke zkreslení předpokladu vah. Proto každé kritérium zvýšíme o jedničku a tudíž musíme zvýšit počet porovnání o stejný počet, jako jsme zvýšili kritéria. Tento vztah se dá vyjádřit vzorcem:

$$v_i = \frac{n_i + 1}{N + n}, i = 1, 2, \dots, k, \quad (4.10)$$

kde  $n_i$  je celkový počet zakroužkování  $i$ -tého prvku,  $N$  je počet porovnání a  $n$  označuje četnost zvýšeného kritéria.

#### Kardinální informace o preferencích kritérií

Pokud jsme schopni určit důležitost kritérií, ale i celkové rozmístění mezi jednotlivými kritérii, tak se jedná o metody s kardinální informací o kritériích. Důležitost a rozmístění je také možno vyjádřit mezi zvolenými dvojicemi kritérií. Jedná se například o Saatyho metodu.

#### **Bodovací metoda**

Kritéria se v bodovací metodě ohodnocují podle důležitosti a jsou jim přiřazeny náležité body. V případě, že kritérium je nejméně důležité dostane také nejméně bodů a naopak, ale záleží to pouze na našem uvážení, co je pro nás důležitější. Pro tento způsob ohodnocení kritérií je vhodné sestavit stupnici, například od 0 do 5, kdy mezi nejlepším, který má číslo 5, a nejhorším kritériem, který je ohodnocen 0, budou ostatní kritéria. Kritérium, které bude mít po obodování nejvíce bodů je pro nás nejdůležitější. Pokud přesně nevíme, co je pro nás nejdůležitějším kritériem, je lepší si stupnici vytvořit až po ukončení hodnocení. Váhy kritérií se vypočtou stejně jako u Metody pořadí pomocí 4.7.

#### **Saatyho metoda**

V této metodě se porovnávají daná kritéria a navíc se určují rozestoupení mezi přednostmi kritérií. Na toto porovnání se sestaví bodová stupnice. Měla by se skládat z pěti bodů, které jsou od sebe rozestoupeny o 2 body, kde tyto body představují mezistupně. Saatyho bodová stupnice vypadá takto:

- „1 – kritéria jsou stejně významná,*
- 3 – první kritérium je slabě významnější než druhé,*
- 5 – první kritérium je dosti významnější než druhé,*
- 7 – první kritérium je prokazatelně významnější než druhé,*

9 – první kritérium je absolutně významnější než druhé. “<sup>17</sup>

Porovnávání kritéria utvoří prvky matice, kterými jsou pouze odhady vah *i-tého* a *j-tého* kritéria a dají se vyjádřit jako:

$$s_{ij} \approx \frac{v_i}{v_j}. \quad (4.11)$$

Matici tvoří diagonála, kde je na ní pouze číslo jedna, protože kritérium se nemůže samo sebe porovnávat. Napravo od diagonály se porovnává kritérium ve sloupci a v řádku. Pokud je kritérium v řádku důležitější než kritérium ve sloupci, tak je uveden příslušný bod. Ale naopak pokud je ve sloupci kritérium významnější než v řádku, tak se uvede opačná hodnota zvoleného bodu. Nalevo od diagonály jsou pak prvky, které se vypočtou jako:

$$s_{ji} \approx \frac{1}{s_{ij}} \text{ pro všechny } i \text{ a } j \quad (4.12)$$

Váha kritéria se vypočítá jako geometrický průměr, který je znormován, podle vzorce:

$$v_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^n g_i}, i = 1, 2, \dots, n, \quad (4.13)$$

kde  $g_i$  tvoří geometrický průměr *i-tého* kritéria a  $n$  je počet kritérií.

Zmiňovaný geometrický průměr se vypočítá jako  $n$ -tá odmocnina součtu bodů kritéria a dá se vyjádřit jako:

$$g_i = \sqrt[n]{\sum k_i}, i = 1, 2, \dots, n, \quad (4.14)$$

kde  $k_i$  označuje *i-té* kritérium.

### Stanovení pořadí variant

Konečnou fází je vyhodnocení variant. Prvotní množinu variant lze uspořádat podle zvolených kritérií a určení vah na několik možností. Je možno určit pořadí

---

<sup>17</sup> Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje. Vyd. 1. Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2915-9, str. 182



variant od nejlepší po nejhorší, a určit nejlepší variantu neboli kompromisní variantu. Kompromisní varianta je nejbližší umístěná ideální variantě. Ideální varianta se vyznačuje tím, že někdy z kritérií nejde určit jen jednu nejlepší variantu, ale je tak určeno více variant, které jsou ideální pro dosažení zvolených kritérií. Po ideální variantě se nachází bazální varianta, která určuje ty nejhorší varianty.

Dále výsledkem může být rozdělení variant na přijatelné, nepřijatelné, kdy kritérium určuje jen hranici, jaké musí být dosaženo, nebo efektivní, neefektivní. Pro zjednodušení posouzení, obě tyto záporné variace vylučují varianty z porovnání, tedy jen přijatelnou a efektivní variantu používáme k posuzování. Pokud budeme chtít zvýšit ohodnocení varianty podle kritéria, tak musíme snížit ohodnocení jiného kritéria, a tím se patrně sníží i ohodnocení jiné varianty. Jestliže by byly důležitosti vyrovnány, tak je možné použít kteroukoliv efektivní variantu.

Je mnoho metod, jak lze varianty ohodnotit a určit jejich pořadí. Rozdělují se také podle informace, která určuje preferenci kritéria na metody, které nepotřebují informaci o přednosti kritéria a metody, které potřebují aspirační, ordinální, nebo kardinální informace o kritériích. Každá z těchto metod se dělí na různé metody. Pro naše použití bude popsána Metoda bodového hodnocení a Metoda váhového hodnocení, které jsou použity v následující komparaci.

### **Metoda bodového hodnocení**

Pro přidělení náležitých bodů je nutné mít stanoveny parametry variant podle zvolených kritérií. Tyto varianty jsou pak obodovány nejčastěji od 1 do 5 bodů, kde 1 bod znamená nejméně vyhovující variantu a 5 bodů nejvíce vyhovující variantu. Pro větší přesnost se může použít i rozsáhlejší stupnice. V našem případě jsme rozsáhlejší stupnici nahradili desetinnými čísly. Varianta, která po sečtení všech bodů má nejvíce bodů, je nejvýhodnější variantou pro uskutečnění. Na celkové vyhodnocení jednotlivých variant lze použít tento vzorec:

$$b_j = \sum_{j=1}^k b_{ji}, \quad (4.15)$$

kde  $b_j$  je  $j$ -tá varianta a  $b_{ji}$  je obodování  $j$ -té varianty podle  $i$ -tého kritéria.

### Metoda váhového porovnání

Tato metoda je přesnější oproti Metodě bodového hodnocení. Pro stanovení pořadí variant navíc využívá váhy kritérií, které znázorňují jejich důležitost. Pro výpočet vah, lze použít metody, které jsou popsány výše, tzn. Metodu pořadí, Fullеровu metodu, Bodovací metodu a Saatyho metodu. Je nutné nejdříve jednotlivé varianty vhodně obodovat a následně body vynásobit váhou kritéria. Pro výpočet hodnoty variant lze využít vzorec:

$$B_j = \sum_{i=1}^n v_i \cdot h_{ji}, j = 1, 2, \dots, m, \quad (4.16)$$

kde  $b_j$  je celková hodnota  $j$ -té varianty,  $v_i$  označuje váhu  $i$ -tého kritéria,  $h_{ji}$  je obodování  $j$ -té varianty k  $i$ -tému kritériu.

Varianta, která po vynásobení bodů vahami, nabývá nejvíce bodů, je nejvýhodnější variantou.

## 4.2 Stanovení parametrů pro následnou komparaci

Partneři se rozhodli, že chtějí postavit dům v malé obci 20 km od Boskovic. Celková výměra pozemku je 1320 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha nemovitosti bude 140 m<sup>2</sup>. Kupní cena pozemku, který už mají dříve ve vlastnictví, činila 26 400 Kč. Výstavba rodinného domu je plánovaná na 2 500 000 Kč, ale předpokládají, že cena bude nižší, protože rodinný dům budou stavět svépomocí. Proto chtějí žádat o hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření ve výši 1 500 000 Kč. Celkem mají naspořeno 400 000 Kč a chtějí se zadlužit na 20 let. Čistý měsíční příjem muže činí 25 000 Kč a jeho partnerky 20 000 Kč.

Partneři hledají vhodné nabídky na internetu a na pobočkách v blízkém městě. Zaměřují se na poskytované aktuální výhody, jakožto zvýhodněné úrokové sazby, možnost splacení úvěru předčasně a pojistit nemovitost u dané společnosti nechtějí. Při sjednání preferují nízké poplatky za zřízení, správu a vedení účtů. Jako zajišťovací prostředek použijí rodinný dům rodičů.

Úroková sazba u hypotečních úvěrů je zafixována na 5 let. Jelikož nevíme, jak se bude ekonomika v budoucnu vyvíjet, a tudíž nemůžeme s přesností zjistit výši úrokové sazby po pětileté fixaci, vycházíme z předpokladu, že se úroková míra po dobu trvání úvěru nebude měnit. S daňovou sazbou předpokládáme totéž, tzn., že po dobu trvání úvěru bude stejná. Hodnoty budou zaokrouhlovány matematicky na celá čísla. Úvěr začíná běžet od 1. 5. 2014.

Tyto zvolené parametry budou použity pro znázornění ve třech variantách, kdy se změní vždy určité kritérium. Rozdíl mezi první a druhou variantou je v daňové úspoře. V první variantě, celková přeplacená suma (zaplacené úroky a poplatky) při poskytnutí úvěru je počítána bez daňové úspory a v druhé variantě je součástí i daňová úspora. Ve třetí variantě je součástí přeplacené částky i poplatek, který zaplatíme za předčasné splacení úvěru po 12 letech mimo období fixace.

### **4.3 Komparace pomocí vícekritériálního rozhodování**

Zadávací parametry budeme komparovat na základě Saatyho metody, kdy nejprve vybereme varianty a určíme kritéria. Dále musíme obodovat kritéria podle našich preferencí a vypočítat jejich váhy. Konečné hodnocení variant budeme provádět pomocí metody bodového hodnocení a metody váhového hodnocení.

Na našem území působí několik bank, které nabízejí hypoteční úvěry, proto pro náš modelový příklad bylo vybráno 5 hypotečních bank. Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka jsou největší poskytovatelé hypotečních úvěrů, a jako další banky byly vybrány mBank a UniCredit Bank, které patří mezi významné poskytovatele hypotečních úvěrů. Jako zástupci stavebních spořitelen budou vybrány všechny stavební spořitelny.

Variantami jsou:

$V_1$  – Hypoteční banka,

$V_2$  – Komerční banka,

$V_3$  – mBank,

$V_4$  – Česká spořitelna,

- V<sub>5</sub> – UniCredit Bank,
- V<sub>6</sub> – Českomoravská stavební spořitelna,
- V<sub>7</sub> – Modrá pyramida stavební spořitelna,
- V<sub>8</sub> – Wüstenrot – stavební spořitelna,
- V<sub>9</sub> – Raiffeisen stavební spořitelna,
- V<sub>10</sub> – Stavební spořitelna České spořitelny.

Tyto vybrané banky budou použity pro tři varianty, kdy v první variantě nepracujeme s daňovou úsporou, druhá varianta zahrnuje daňovou úsporu a ve třetí variantě předpokládáme předčasné splacení úvěru.

### **4.3.1 Stanovení variant řešení**

#### **1. varianta – celková přeplacená suma bez daňové úspory**

Podle zvolených požadavků byla vybrána kritéria, podle nichž se budou dané varianty hodnotit. Při zpracování preferujeme kritérium jedna celkové přeplacení, které je bez daňové úspory. Kritérii jsou:

- K<sub>1</sub> – celková přeplacená suma (poplatek za uzavření, vedení, správu, zaplacené úroky, odhad znalce a ostatní náklady) bez daňové úspory
- K<sub>2</sub> – předčasné splacení úvěru kdykoliv bez poplatků,
- K<sub>3</sub> – asistenční služby (právní asistence, osobní asistence, aj.),
- K<sub>4</sub> – možnost vlastního odhadu znalce nemovitostí,
- K<sub>5</sub> – přehlednost a dostupnost informací na internetu (1 – nejlepší, 5 – nejhorší),
- K<sub>6</sub> – uzavření pojištění nemovitostí pouze na našem rozhodnutí,
- K<sub>7</sub> – vstřícnost banky (1 – nejlepší, 5 – nejhorší).

#### **2. varianta – celková přeplacená suma s daňovou úsporou**

V této variantě vycházíme ze stejných variant a kritérií. Mění se jen kritérium jedna, ve kterém je součástí daňová úspora. Kritérii jsou:

- K<sub>1</sub> – celková přeplacená suma (poplatek za uzavření, vedení, správu, zaplacené úroky, odhad znalce a ostatní náklady) s daňovou úsporou

- K<sub>2</sub> – předčasné splacení úvěru kdykoliv bez poplatků,
- K<sub>3</sub> – asistenční služby (právní asistence, osobní asistence, aj.),
- K<sub>4</sub> – možnost vlastního odhadu znalce nemovitostí,
- K<sub>5</sub> – přehlednost a dostupnost informací na internetu (1 – nejlepší, 5 – nejhorší),
- K<sub>6</sub> – dobrovolná možnost si uzavřít pojištění nemovitostí,
- K<sub>7</sub> – vstřícnost banky (1 – nejlepší, 5 – nejhorší).

### **3. varianta – předčasné splacení úvěru po 12 letech**

V této variantě předpokládáme, že se po 12 letech rozhodneme splatit celý úvěr. Poplatek za předčasné splacení je součástí kritéria jedna, které zobrazuje celkovou přeplacenou sumu. Kritérii jsou:

- K<sub>1</sub> – celková přeplacená suma (poplatek za uzavření, vedení, správu, zaplacené úroky, odhad znalce, ostatní náklady, poplatek za předčasné splacení) s daňovou úsporou,
- K<sub>2</sub> – asistenční služby (právní asistence, osobní asistence, aj.),
- K<sub>3</sub> – možnost vlastního odhadu znalce nemovitostí,
- K<sub>4</sub> – přehlednost a dostupnost informací na internetu (1 – nejlepší, 5 – nejhorší),
- K<sub>5</sub> – uzavření pojištění nemovitostí pouze na našem rozhodnutí,
- K<sub>6</sub> – vstřícnost banky (1 – nejlepší, 5 – nejhorší).

Tab. 4.1 zachycuje hodnoty pro variantu jedna a dva u poskytovatelů hypotečních úvěrů. Přeplacená částka je rozdělena na její jednotlivé části a je zobrazena bez daňové úspory a s daňovou úsporou

Tab. 4.1 Souhrnný přehled pro 1. a 2. variantu – přeplacená částka u hypotečních bank, včetně jejich složek v Kč (část 1/2)

	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem	
					Bez daňové úspory	S daňovou úsporou
Hypoteční banka	8 088	441 148	69 400	66 172	510 548	444 376
Komerční banka	8 162	458 919	3 900	68 838	462 819	393 981
mBank	8 103	444 694	4 500	66 704	449 194	382 490
Česká spořitelna	8 162	458 919	4 900	68 838	463 819	394 981
UniCredit Bank	8 207	469 628	55 400	70 444	525 028	454 583

Z tohoto přehledu vidíme, že nejvíce přeplatíme u UniCredit Bank. Porovnáním s Hypoteční bankou, u které zaplatíme na úrocích nejméně, u UniCredit Bank přeplatíme až o 6 % více. Banka má sice nízký poplatek za uzavření úvěru, ale vedení úvěru za 20 let činí 55 400 Kč. Také odhad za znalce je nejvyšší z bank. Již zmiňovaná Hypoteční banka sice měla nejnižší úrok, ale má zpoplatněnou správu úvěru, která za 20 let dosáhla až 69 400 Kč. Komerční banka a Česká spořitelna jsou více méně na stejné úrovni. Úvěr je úročen stejnou úrokovou sazbou, poplatky za vedení jsou nulové. Liší se jen v odhadu znalce a zpoplatnění uzavření úvěru. mBank vyšla z hypotečních bank, jako nejlepší banka v přeplacené sumě. Nemá poplatek za uzavření, vedení účtu a úroky jsou také jedny z nižších. Daňová úspora se odvíjí od zaplacených úroků, tudíž u banky s nejmenšími úroky máme nejmenší daňovou úsporu.

Tab. 4.2 zobrazuje hodnoty pro první kritérium v první a druhé variantě. Hodnoty jsou pro stavební spořitelny, které určují části přeplacené částky.

Tab. 4.2 Souhrnný přehled pro 1. a 2. variantu – přeplacená částka u stavebního spoření, včetně jejich složek v Kč (část 2/2)

	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem	
					Bez daňové úspory	S daňovou úsporou
Spořicí fáze						
ČMSS	4 800	45 802	23 190	-	23 190	-
Modrá pyramida	5 042	31 578	17 750	-	17 750	-
Wüstenrot	6 867	46 656	21 900	-	21 900	-
Raiffeisen	4 500	20 860	22 327	-	22 327	-
SSČS	4 000	24 113	26 700	-	26 700	-
Překlenovací úvěr						
ČMSS	4 500	567 000	18 190	85 050	585 190	500 140
Modrá pyramida	4 121	587 461	3 150	88 119	590 611	502 492
Wüstenrot	6 375	855 451	17 100	128 318	872 551	659 713
Raiffeisen	4 750	517 842	13 240	77 676	531 082	453 405
SSČS	-	-	-	-	-	-
Úvěr ze stavebního spoření						
ČMSS	9 100	203 861	3 025	30 579	206 886	176 307
Modrá pyramida	9 000	182 554	3 250	27 383	185 804	158 421
Wüstenrot	10 500	179 564	3 600	26 935	183 164	156 229
Raiffeisen	9 000	161 783	3 810	24 267	165 593	141 325
SSČS	6 853	725 991	7 021	108 899	733 012	624 113
Celkem						
	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem	
					Bez daňové úspory	S daňovou úsporou
ČMSS	13 600	770 861	44 405	115 629	815 266	699 637
Modrá pyramida	13 121	770 015	24 150	115 502	794 165	678 663
Wüstenrot	16 875	1 035 015	42 600	155 252	1 077 615	922 363
Raiffeisen	13 750	679 624	39 377	101 944	719 001	617 058
SSČS	6 853	725 991	33 721	108 899	759 712	650 813

Poplatky stavebních spořitelů jsou tvořeny za tři fáze, největší část tvoří fáze spoření a fáze překlenovacího úvěru, kdy za sjednání platíme 1 % z cílové částky.

Výjimkou je SSČS, u které je sjednání úvěru zdarma. SSČS nám poskytla HYPOÚVĚR, a to díky zastavěné nemovitosti, jinak bychom u této společnosti, pro naše podmínky, nemohli uzavřít stavební spoření.<sup>18</sup> U HYPOÚVĚRU je sjednaná pouze jedna úroková sazba, platíme stejné anuity, a tudíž máme hned od začátku „úvěr ze stavebního spoření“. Ve fázi přiděleného úvěru, u stavebních spořitelen, jsou poplatky pouze za vedení úvěrového účtu, protože každá stavební spořitelna toto zřízení poskytuje zdarma. Také měsíční výpis ze stavebního spoření je zpoplatněn 25 Kč, ale v případě zasílání elektronicky je zdarma, pro naši potřebu jsme využili zasílání výpisu elektronicky. V přeplacených úrocích tvoří výjimku, oproti jiným stavebním spořitelnám, ČMSS, kdy úroková míra pro úvěr ze stavebního spoření je vyšší, než pro meziúvěr.

Tab. 4.3 zobrazuje hodnotu přeplacené částky, ve které je součástí i poplatek za předčasné splacení pro třetí variantu u hypotečních bank. Samotná výše poplatku je zobrazena v posledním sloupci.

*Tab. 4.3 Souhrnný přehled pro 3. variantu – přeplacená částka u hypotečních úvěrů, včetně jejich složek v Kč (část 1/2)*

	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem s daňovou úsporou	Z toho poplatek za předčasné splacení
Hypoteční banka	8 088	354 544	44 400	53 182	457 579	111 816
Komerční banka	8 162	370 228	3 900	55 534	427 723	109 129
mBank	8 103	358 986	4 500	53 848	332 900	23 263
Česká spořitelna	8 162	370 228	4900	55 534	392 247	72 753
UniCredit Bank	8 207	378 683	35 400	56 802	364 009	6 729

Poplatek za předčasné splacení je u poskytovatelů hypotečních úvěrů velmi proměnlivý. Hypoteční banka a UniCredit Bank tuto možnost sankciuje velmi přísně, a to 5 % za každý rok do doby, kdy se mění fixace, tudíž při předčasném splacení

<sup>18</sup> Stavební spořitelna České spořitelny nad 800 000 Kč bez zastavěné nemovitosti neposkytuje stavební spoření



ve 12 roku, budeme sankciovaní 15 % u Hypoteční banky ze splacené částky, a u UniCredit Bank ze zůstatkové ceny. Nejnižší poplatek za předčasné splacení má UniCredit Bank, u které zaplatíme pouze 1 % ze zůstatkové částky. Česká spořitelna předčasné splacení sankciuje 10 % z mimořádné splátky. U mBank, kdybychom splatili jistinu menší 20 %, je toto splacení zdarma. Při splacení nad tuto hranici je poplatek 3 % z mimořádné splátky.

Tab. 4.4 zachycuje hodnoty stavebního spoření ve spořicí fázi, fázi překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro variantu tři, při předčasném splacení úvěru ze stavebního spoření.

*Tab. 4.4. Souhrnný přehled pro 3. variantu – přeplacená částka u hypotečních bank, včetně jejich složek v Kč (část 1/2)*

	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem s daňovou úsporou	Z toho poplatek za předčasné splacení
Spořicí fáze						
ČMSS	4 800	45 802	23 190	-	23 190	-
Modrá pyramida	5 042	31 578	17 750	-	17 750	-
Wüstenrot	6 867	46 656	21 900	-	21 900	-
Raiffeisen	4 500	20 860	22 327	-	22 327	-
SSČS	4 000	24 113	26 700	-	26 700	-
Překlenovací úvěr						
ČMSS	4 500	567 000	18 190	85 050	500 140	-
Modrá pyramida	4 121	587 461	3 150	88 119	502 492	-
Wüstenrot	6 375	881 641	17 100	132 246	659 713	-
Raiffeisen	4 750	517 842	13 240	77 676	450 525	-
SSČS	-	-	-	-	-	-
Úvěr ze stavebního spoření						
ČMSS	9 100	50 342	3 025	7 551	45 815	0
Modrá pyramida	9 000	74 830	450	11 225	64 056	0
Wüstenrot	10 500	73 626	900	11 044	63 482	0
Raiffeisen	9 000	60 682	150	9 102	51 729	0
SSČS	6 853	496 621	1 062	74 493	423 190	0

Celkem						
	Měsíční anuita	Úroky celkem	Poplatky celkem	Daňová úspora	Přeplaceno celkem s daňovou úsporou	Z toho poplatek za předčasné splacení
ČMSS	13 600	617 341	44 405	92 601	569 145	0
Modrá pyramida	13 121	662 291	21 350	99 344	584 297	0
Wüstenrot	16 875	955 267	39 900	143 290	851 877	0
Raiffeisen	13 750	578 524	35 717	86 779	527 462	0
SSČS	6 853	496 621	27 762	74 493	449 890	0

Stavební spořitelny v možnosti předčasného splacení jsou mírnější. Při splacení po 12 letech jsme se dostali již do fáze přiděleného úvěru ze stavebního spoření, a tudíž máme u stavební spořitelny možnost splatit úvěr bez žádného poplatku. V případě, kdybychom chtěli úvěr splatit ještě v překlenovacím úvěru, stavební spořitelna si účtuje poplatek nejčastěji 1 % ze zůstatkové ceny.

#### 1. varianta – celková přeplacená suma bez daňové úspory

Souhrnný přehled posuzovaných variant hypotečních úvěrů a zvolených kritérií je zobrazen v Tab. 4.5.

Tab. 4.5 Přehled kritérií u hypotečních úvěrů a stavebního spoření pro 1. variantu

	K <sub>1</sub> (Kč)	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>
V <sub>1</sub>	510 548	Ne	Ano	Ne	1	Ano	1
V <sub>2</sub>	462 819	Ne	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>3</sub>	449 194	Ne	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>4</sub>	463 819	Ne	Ne	Ne	2	Ano	3
V <sub>5</sub> *	525 028	Ne	Ne	Ne	1	Ano	2
V <sub>6</sub>	815 266	Ano**	Ne	Ne	4	Ano	2
V <sub>7</sub>	794 165	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>8</sub>	1 077 615	Ano**	Ne	Ne	2	Ano***	2
V <sub>9</sub>	719 001	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>10</sub>	759 712	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1

\* Hypotéka FLEXI (poplatek za vedení účtu zahrnuje možnost mimořádné splátky)

**\*\*** jen v přiděleném úvěru o stavebním spoření, překlenovací úvěr je zpoplatněn

**\*\*\*** pojištění nemovitosti je pouze na nás, ale je nutnost mít životní pojištění

Přeplacená cena u hypotečních bank se nachází v nižších hodnotách než u stavebních spořitelen. Nejnižší úrokovou sazbu nám sice nabídla Hypoteční banka, ale jak jsme viděli v Tab. 4.1, na poplatcích za dobu trvání úvěru zaplatíme nejvíce. Nejvíce přeplatíme u UniCredit Bank, která má také velmi vysoké poplatky za dobu trvání úvěru, ale také i nejvyšší úrokovou sazbu. Ostatní zbývající banky mají výhodu, že poplatky jsou pouze minimální, protože nemají zpoplatněno vedení účtu.

U každé hypoteční banky, splatit úvěr předčasně bez poplatků není možné. Lze to jen v době, kdy se mění úrokovou sazba, tzn. v době fixace. Banky mají také svého interního nebo externí odhadce, kteří provádí odhad nemovitostí. Banka si tento odhad zařizuje sama a my ho nemůžeme udělat prostřednictvím svého znalce. U každé z hypotečních bank máme možnost si uzavřít pojištění, které snižuje úrokovou sazbu nejčastěji o 0,1 %.

Největší rozdíl u stavebních spořitelen je v přeplacené sumě. Nejnižší poplatky za dobu trvání úvěru zaplatíme u Modré pyramidy. Na rozdíl u Českomoravské stavební spořitelny zaplatíme na poplatcích 44 405 Kč, které jsou o 43 % vyšší než u Modré pyramidy. Wüstenrot překlenovací úvěr nabízí úročen úrokovou sazbou 5,1 %, což je nejvyšší ze všech stavebních spořitelen, proto se také v kritériu jedna dostáváme až přes milion korun. Wüstenrot, jako jediná stavební spořitelna, požaduje při poskytnutí úvěru, abychom měli sjednáno životní pojištění u banky, nebo od jiné instituce. Ostatní spořitelny mají výhodu, že takové pojištění jen snižuje úrokovou sazbu. Stavební spořitelna České spořitelny jako jediná nabízí splacení, jak překlenovacího, tak i řádného kdykoliv bez poplatků. Ostatní banky mají zpoplatněno předčasné ukončení meziúvěru, ale předčasné ukončení řádného úvěru je zdarma.

## **2. varianta – celková přeplacená suma s daňovou úsporou**

Tab. 4.6 zobrazuje souhrnný přehled parametrů kritérií u variant hypotečních úvěrů se započtenou daňovou úsporou.

Tab. 4.6 Přehled kritérií a variant hypotečních úvěrů pro 2. variantu

	K <sub>1</sub> (Kč)	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>
V <sub>1</sub>	444 376	Ne	Ano	Ne	1	Ano	1
V <sub>2</sub>	393 981	Ne	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>3</sub>	382 490	Ne	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>4</sub>	394 981	Ne	Ne	Ne	2	Ano	3
V <sub>5</sub> *	454 583	Ne	Ne	Ne	1	Ano	2
V <sub>6</sub>	699 637	Ano**	Ne	Ne	4	Ano	2
V <sub>7</sub>	678 663	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>8</sub>	922 363	Ano**	Ne	Ne	2	Ano***	2
V <sub>9</sub>	617 058	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>10</sub>	650 813	Ano**	Ne	Ne	3	Ano	1

\* Hypotéka FLEXI (poplatek za vedení účtu zahrnuje možnost mimořádné splátky)

\*\* jen v přiděleném úvěru o stavebním spoření, překlenovací úvěr je zpoplatněn

\*\*\* pojištění nemovitosti je pouze na nás, ale musíme mít sjednáno životní pojištění

Daňová úspora nám umožňuje každý rok snížit zaplacené úroky o daňovou sazbu, která je 15 %. Dosáhly jsme stejného pořadí jako v předcházející variantě bez daňové úspory, ale u hypotečních bank, se mírné rozdíly v samotné daňové úspoře vyskytly. Hypoteční banka, u které přeplacení je na předposledním místě, má nejnižší daňovou úsporu. mBank, která má nejnižší přeplacenou cenu, má druhou nejnižší daňovou úsporu. Největší daňovou úsporu měla UniCredit Bank a zbývající banky se nachází v lepší půlce.

U stavebních spořitelen byla největší daňová úspora u Wüstenrot, a to kvůli vysoké úrokové sazbě, za kterou poskytuje úvěr, kdy úroková sazba, jako u jediné stavební spořitelny je pevná po celou dobu. Rozdíl v samotné daňové úspoře, oproti pořadí v přeplacené sumě, se neprojevil. Ostatní kritéria zůstávají stejná, jak v předcházející variantě.

### 3. varianta – předčasné splacení úvěru po 12 letech

Podle kritérií naplněná Tab. 4.7 zobrazuje hodnoty poskytovatelů hypotečních úvěrů se zohledněním daňové úspory v přeplacené částce.

Tab. 4.7 Přehled kritérií u variant hypotečních úvěrů pro 3. variantu

	K <sub>1</sub> (Kč)	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>
V <sub>1</sub>	457 579	Ano	Ne	1	Ano	1
V <sub>2</sub>	427 723	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>3</sub>	332 900	Ne	Ne	2	Ano	2
V <sub>4</sub>	392 247	Ne	Ne	2	Ano	3
V <sub>5</sub> *	364 009	Ne	Ne	1	Ano	2
V <sub>6</sub>	569 145	Ne	Ne	4	Ano	2
V <sub>7</sub>	584 297	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>8</sub>	851 877	Ne	Ne	2	Ano**	2
V <sub>9</sub>	527 462	Ne	Ne	3	Ano	1
V <sub>10</sub>	449 890	Ne	Ne	3	Ano	1

\*Hypotéka FLEXI (poplatek za vedení účtu zahrnuje možnost mimořádné splátky)

\*\* pojištění nemovitosti je pouze na nás, ale musíme mít sjednáno životní pojištění

Kritérium jedna zahrnuje i poplatek za předčasné splacení, který nebyl u Hypoteční banky a Komerční banky nejnižší. U stavebních spořitelen se pohybuje pořád ve vyšších částkách, protože stavební spořitelny momentálně poskytují úvěry za vyšší úrokovou sazbu a úvěr ze stavebního spoření, u kterého je úroková sazba snižena, platíme u některých stavebních spořitelen pouze jeden rok. V nejnižší přeplacené částce se poradí oproti předcházejícím variantám mění s výjimkou nejlepší hypoteční banky, kterou je mBank, a nejhorší stavební spořitelny Wüstenrot. Stavební spořitelny vynikají v tom, že při ukončení úvěru ze stavebního spoření nejsme nijak sankciováni. Předčasné ukončení překlenovacího úvěru je zpoplatněno, ale v našem případě je úvěr splacen nejpozději do 11 let.

### 4.3.2 Stanovení vah kritérií

Dalším krokem je výpočet vah kritérií, který bude proveden pomocí Sattyho metody. Je zapotřebí, abychom byli schopni určit, které kritérium je pro nás důležitější a vhodně ho obodovat. Nejprve musíme sestavit tabulku, v níž porovnáváme vždy kritérium v řádku a ve sloupci a podle preference je kritériu přiřazen příslušný bod podle bodové stupnice. Při porovnání stejného kritéria je kritériu přiřazena hodnota jedna. Obrácená hodnota bodu znamená nadřazenost kritéria ve sloupci nad kritériem v řádku. Dále musíme vypočítat geometrický průměr kritéria, které se nachází v řádku. Geometrický průměr je vypočítán jako násobek bodů kritéria, které je odmocněno počtem kritérií a je zaokrouhleno matematicky na dvě desetinná místa.

#### 1. a 2. varianta – celková přeplacená suma bez daňové úspory a s daňovou úsporou

Uživatelé zhodnocená kritéria a vypočítaný geometrický průměr je uveden v Tab. 4.8, která zachycuje body pro 1. a 2. variantu.

Tab. 4.8 Preference kritérií pro 1. a 2. variantu pomocí Saatyho metody

	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>	Geometrický průměr
K <sub>1</sub>		5	7	7	9	7	9	5,43
K <sub>2</sub>			7	7	9	7	9	3,43
K <sub>3</sub>				1/3	5	1/5	3	0,57
K <sub>4</sub>					7	1	7	1,17
K <sub>5</sub>						1/7	1/3	0,21
K <sub>6</sub>							3	1,12
K <sub>7</sub>								0,35
Σ								12,28

Podle obodovaných preferencí kritérií upřednostňujeme kritérium jedna, přeplacená celková částka. Dalším důležitým kritériem je předčasné splacení úvěru kdykoliv bez poplatků. Ostatní kritéria za těmito dvěma kritérii velmi zaostávají a některé se nedostaly ani přes hodnotu 1.

Dalším krokem je vytvoření Saatyho matice. Matice je naplněna body z Tab. 4.2 a napravo od diagonály jsou obrácené hodnoty bodů. Matice je znázorněna následovně:

$$S = \begin{bmatrix} 1 & 5 & 7 & 7 & 9 & 7 & 9 \\ 1/2 & 1 & 7 & 7 & 9 & 7 & 9 \\ 1/7 & 1/7 & 1 & 1/3 & 5 & 1/5 & 3 \\ 1/7 & 1/7 & 3 & 1 & 7 & 1 & 7 \\ 1/9 & 1/9 & 1/5 & 1/7 & 1 & 1/7 & 1/3 \\ 1/7 & 1/7 & 5 & 1 & 7 & 1 & 3 \\ 1/9 & 1/9 & 1/3 & 1/7 & 3 & 1/3 & 1 \end{bmatrix}$$

Nyní je možné vypočítat příslušné váhy. Vypočítaný geometrický průměr kritéria musíme znormovat, abychom získaly požadovanou váhu. Znормujeme ho tím, že geometrický průměr kritéria vydělíme součtem geometrických průměrů kritérií. Tab. 4.9 zobrazuje váhu kritérií.

Tab. 4.9 Váha kritérií pro 1. a 2. variantu

Kritérium	Váha
K <sub>1</sub>	0,44
K <sub>2</sub>	0,28
K <sub>3</sub>	0,05
K <sub>4</sub>	0,09
K <sub>5</sub>	0,02
K <sub>6</sub>	0,09
K <sub>7</sub>	0,03
Σ	1

Podle znormovaného geometrického průměr, jsme zjistili, že nejvíce preferované kritérium, a tím i největší váhu má K<sub>1</sub>, celková přeplacená částka. Na rozdíl od toho, nejméně důležité je pro nás K<sub>5</sub> – přehlednost a dostupnost informací na internetu. K<sub>3</sub> – asistenční služby, K<sub>5</sub> – přehlednost a dostupnost informací na internetu a K<sub>7</sub> – vstřícnost banky, se pohybují také ve velmi nízkých hodnotách.

### 3. varianta – předčasné splacení úvěru po 12 letech

Nyní opět vhodně obodujeme kritéria, kdy nejvíce preferovanému kritérii je přiřazena nejvyšší hodnota a naopak. Tab. 4.10 zachycuje preference kritérií.

Tab. 4.10 Preference kritérií pro 3. variantu pomocí Saatyho metody

	K <sub>1</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>	Geometrický průměr
K <sub>1</sub>		9	7	9	7	9	5,74
K <sub>3</sub>			1/3	5	1/5	3	0,69
K <sub>4</sub>				7	1	7	1,61
K <sub>5</sub>					1/7	1/3	0,23
K <sub>6</sub>						3	1,57
K <sub>7</sub>							0,42
Σ							10,26

Podle spočteného geometrického průměru nám jako nejlepší kritérium vyšlo kritérium dva, poplatky za předčasné splacení úvěru. Další důležitým preferovaným kritériem je kritérium jedna, celkové přeplacení na poskytnutém úvěru. Preferujeme také vlastní odhad znalce a možnost si uzavřít pojištění nemovitosti, které není podmínkou.

Podle našich preferencí sestavíme kritériální matici, která je naplněna hodnotami z Tab. 4.10.

$$S = \begin{bmatrix} 1 & 9 & 7 & 9 & 7 & 9 \\ 1/9 & 1 & 1/3 & 5 & 1/5 & 3 \\ 1/7 & 3 & 1 & 7 & 1 & 7 \\ 1/9 & 1/5 & 1/7 & 1 & 1/7 & 1/3 \\ 1/7 & 5 & 1 & 7 & 1 & 3 \\ 1/9 & 1/3 & 1/7 & 3 & 1/3 & 1 \end{bmatrix}$$

Nyní je možné geometrický průměr znormovat, podle kterého nám vyjdou váhy jednotlivých kritérií. Součet musí vždy dosáhnout hodnoty jedna a kritérium, které má



největší váha je nejpreferovanější kritérium a naopak, kritérium, které je pro nás zanedbatelné má nejmenší váhu. Tab. 4.11 zobrazuje váhy jednotlivých kritérií.

*Tab. 4.11 Váha jednotlivých kritérií pro 3. variantu*

Kritérium	Váha
K <sub>1</sub>	0,56
K <sub>2</sub>	0,07
K <sub>3</sub>	0,16
K <sub>4</sub>	0,02
K <sub>5</sub>	0,15
K <sub>6</sub>	0,04
$\Sigma$	1

Podle spočtených vah jsme zjistili, že preferujeme kritérium dva, poplatek za předčasné ukončení úvěru. Tento poplatek může být u některých bank velmi vysoký, tudíž bereme na to velký zřetel. Nejméně preferované kritérium je kritérium pět, přehlednost a dostupnost informací na internetu.

### **4.3.3 Hodnocení jednotlivých variant**

Pro celkové vyhodnocení variant a následné určení jejich pořadí využijeme metodu bodového hodnocení a metodu váhového hodnocení, které jsou popsány výše. Je potřeba vhodně obodovat hodnoty variant na základě zvolených kritérií. Abychom byli při bodování přesnější, budeme pro přeplacenou cenu využívat citlivější stupnici, kdy použijeme i desetinná místa, které budou mezi hlavními body rozděleny vždy po 10 000 Kč, v případě mezi prvními dvěma body po 5 000 Kč. Hlavní body jsou přiřazovány následovně:

- nejnižší přeplacená cena – 5 bodů,
- o 50 000 Kč více – 4 body,
- o 100 000 Kč více – 3 body,
- o 200 000 Kč více – 2 body,
- o 300 000 Kč více – 1 bod,
- a více – 0 bodů.

## 1. varianta – celková přeplacená suma bez daňové úspory

Varianty pro 1. variantu vyhodnotíme pomocí metody bodového hodnocení, a jsou znázorněny v Tab. 4.12.

Tab. 4.12 Bodové ohodnocení jednotlivých variant pro 1. variantu metodou bodového hodnocení

	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	3,8	4,8	5	4,8	3,6	0,4	0,6	0	1,4	0,9
K <sub>2</sub>	1	1	1	1	1	3	3	3	3	5
K <sub>3</sub>	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>4</sub>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>5</sub>	5	4	4	4	5	2	3	4	3	3
K <sub>6</sub>	5	5	5	5	5	5	5	1	5	5
K <sub>7</sub>	5	4	4	3	4	4	5	4	5	5
Σ	25,8	20,8	21	19,8	20,6	16,4	18,6	14	19,4	20,9
Pořadí	1	4	2	6	5	9	8	10	7	3

Obodované varianty jsou relativně stejné, ale nejvíce proměnných je v kritériu jedna, přeplacené sumě. Z obodovaných variant nejvíce bodů získala Hypoteční banka, i když nejdůležitější kritérium, přeplacená částka, není v nejlepších hodnotách. Hypoteční banka, ale jako jediná poskytuje asistenční služby. Mezi dalšího nejvýhodnějšího poskytovatele hypotečních úvěrů, pomocí metody bodového hodnocení, patří mBank, která získala 21 bodů. Mezi nejlepší hypoteční úvěry vstoupila Stavební spořitelna Česká spořitelny, která se momentálně nachází na třetím místě. Nejméně bodů získala Wüstenrot stavební spořitelna, která dosáhla jen 14 bodů.

Pomocí metody bodového hodnocení lze za nejlepší variantu považovat Hypoteční banku a jako nejméně vyhovující Wüstenrot stavební spořitelnu.

Pomocí metody váhového porovnání, lze zjištěné body z Tab. 4.12 vynásobit vypočtenými váhami, a dostaneme celkové pořadí variant pro tuto metodu. Celkové pořadí je znázorněno v Tab. 4.13.

Tab. 4.13 Bodové ohodnocení upravené o váhy pro 1. variantu metodou váhového hodnocení

	Váhy	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	0,44	1,672	2,112	2,2	2,112	1,584	0,176	0,264	0	0,616	0,396
K <sub>2</sub>	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,84	0,84	0,84	0,84	1,4
K <sub>3</sub>	0,05	0,25	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
K <sub>4</sub>	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
K <sub>5</sub>	0,02	0,1	0,08	0,08	0,08	0,1	0,04	0,06	0,08	0,06	0,06
K <sub>6</sub>	0,09	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,09	0,45	0,45
K <sub>7</sub>	0,03	0,15	0,12	0,12	0,09	0,12	0,12	0,15	0,12	0,15	0,15
Σ	1	2,992	3,182	3,27	3,152	2,674	1,766	1,904	1,27	2,256	2,596
Pořadí		4	2	1	3	5	9	8	10	7	6

Z obodovaných variant, které jsme upravili o váhy, nám jako 5 nejlepších variant vyšli jen hypoteční banky. Jako nejvýhodnější banka vyšla mBank, která dosáhla 3,27 bodů. Hned za ní se umístila Komerční banka, která zaostala jen o 0,088 bodů. Nejlepší ze stavebních spořitelen se umístila Stavební spořitelna České spořitelny, která dosáhla 2,596 bodů. V našem případě, za nejméně vyhovující stavební spořitelnu je považována Wüstenrot, která se nachází mírně nad 1 bodem.

Pomocí metody váhového hodnocení, při preferující přeplacené sumě bez daňové úspory, byl jako nejlepší produkt doporučen k použití financování vlastního bydlení, hypotéka od mBank.

## 2. varianta – celková přeplacená suma s daňovou úsporou

Tab. 4.14. znázorňuje obodované varianty na základě metody bodového hodnocení, která kritériím přiřazuje body podle jejich dosažených výsledků. Nejlepší výsledek je obodován pěti body a nejhorší jedním bodem.

Tab. 4.14 Bodové ohodnocení pro 2. variantu metodou bodového hodnocení

	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	3,8	4,8	5	4,8	3,4	0,7	1,1	0	1,7	1,4
K <sub>2</sub>	1	1	1	1	1	3	3	3	3	5
K <sub>3</sub>	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>4</sub>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>5</sub>	5	4	4	4	5	2	3	4	3	3
K <sub>6</sub>	5	5	5	5	5	5	5	1	5	5
K <sub>7</sub>	5	4	4	3	4	4	5	4	5	5
Σ	25,8	20,8	21	19,8	20,4	16,7	19,1	14	19,7	21,4
Pořadí	1	4	3	6	5	9	8	10	7	2

Podle dosazení výsledků opět nejvíce bodů získala Hypoteční banka a nejméně bodů získala Wüstenrot, která zaostává za Hypoteční bankou o 11,8 bodů. V této variantě, se mezi poskytovatele hypotečních úvěrů dostala Stavební spořitelna České spořitelny, která se umístila hned za Hypoteční bankou. Oproti této výjimce, se pořadí hypotečních bank nezměnilo, a to i pro stavební spořitelny. Mezi méně vyhovující patří také Českomoravská stavební spořitelna, která dosáhla jen 16,7 bodů. Raiffeisen stavební spořitelna, která dosahovala v přeplacené sumě u stavebních spořitelén nejlepších výsledků, se pomocí této metody dostala až na sedmé místo.

Ve variantě dvě, metodou bodového hodnocení patří mezi nejvíce doporučované k výběru Hypoteční banka a jako nejméně doporučované Wüstenrot stavební spořitelna.

Tab. 4.15 zobrazuje celkové pořadí jednotlivých variant pomocí metody váhového hodnocení. Váhy se vynásobí bodovým hodnocením u příslušné varianty, a po sečtení všech bodů u jednotlivých variant je dosaženo konečných výsledků. Násobené body lze použít z předešlé metody.

Tab. 4.15 Bodové hodnocení upravené o váhy pro 2. variantu metodou váhového hodnocení

	Váhy	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	0,44	1,672	2,112	2,2	2,112	1,496	0,308	0,484	0	0,748	0,616
K <sub>2</sub>	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,28	0,84	0,84	0,84	0,84	1,4
K <sub>3</sub>	0,05	0,25	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
K <sub>4</sub>	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
K <sub>5</sub>	0,02	0,1	0,08	0,08	0,08	0,1	0,04	0,06	0,08	0,06	0,06
K <sub>6</sub>	0,09	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,09	0,45	0,45
K <sub>7</sub>	0,03	0,15	0,12	0,12	0,09	0,12	0,12	0,15	0,12	0,15	0,15
Σ	1	2,992	3,182	3,27	3,152	2,586	1,898	2,124	1,27	2,388	2,816
Pořadí		4	2	1	3	6	9	8	10	7	5

Po vynásobení bodů vahami, jsme dosáhly mírných rozdílů v pořadí oproti předchozí variantě. Mezi pětku nejlepších se dostala Stavební spořitelna České spořitelny, která se umístila právě na 5. místě. mBank, Komerční banka a Česká spořitelna se dostaly nad hranici 3 bodů, kdy mBank je oproti Komerční bance lepší o 0,098 bodů. mBank dosáhla lepších výsledků oproti nejhorší variantě, kterou se stala Wüstenrot stavební spořitelna, o 2 body.

K využití úvěru na financování vlastního bydlení je doporučen úvěr od mBank, u které přeplatíme nejméně na úrocích. A nejméně vyhovující variantou je opět Wüstenrot stavební spořitelna.

### 3. varianta – předčasné splacení úvěru po 12 letech

Na přeplacenou částku, ve které je poplatek za předčasné splacení, použijeme stejnou stupnici jak v předešlých případech.

Tab. 4.16 je naplněna body, které byly uděleny na základě obodovaných variant u jednotlivých kritérií, a to pomocí metody bodového hodnocení pro třetí variantu.

Tab. 4.16 Bodové ohodnocení jednotlivých variant pro 3. variantu metodou bodového hodnocení

	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	2,8	3,3	5	3,9	4,4	1,7	1,5	0	2,1	2,9
K <sub>2</sub>	5	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>3</sub>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
K <sub>4</sub>	5	4	4	4	5	2	3	4	3	3
K <sub>5</sub>	5	5	5	5	5	5	5	1	5	5
K <sub>6</sub>	5	4	4	3	4	4	5	4	5	5
Σ	23,8	18,3	20	17,9	20,4	14,7	16,5	11	17,1	17,9
Pořadí	1	4	3	5	2	8	7	9	6	5

Z bodového ohodnocení vyplývá, že nejvíce bodů bylo přiděleno Hypoteční bance, i když má vysoký poplatek za předčasné splacení úvěrů. UniCredit Bank se dostala na druhé místo i přesto, že z hypotečních bank u ní přeplatíme nejvíce na úrocích. Stavební spořitelny, i když nemají poplatek za předčasné splacení úvěru, se do lepších pozic oproti předešlým variantám nedostaly. Stavební spořitelna České spořitelny dosáhla stejného počtu bodů, jako při poskytnutí hypotečního úvěru od České spořitelny, kde se tato společnost umístila na pátém místě. Wüstenrot stavební spořitelna se opět umístila na posledním místě, protože jako jediná vyžaduje, abychom při sjednání úvěru, měli uzavřeno životní pojištění u ní nebo u jiné společnosti. Ostatní instituce tento požadavek nemají.

Jako nejvýhodnější variantou, metodou bodového hodnocení, byla zvolena Hypoteční banka a jako nejméně vyhovující společnost se umístila Wüstenrot stavební spořitelna.

V Tab. 4.17 jsou znázorněny celkové hodnoty a dosažené pořadí pomocí metody váhového hodnocení. Dosažené pořadí jsme získali vynásobením příslušné váhy u jednotlivého kritéria, a přiděleného bodu variantě.

Tab. 4.17 Bodové ohodnocení upravené o váhy pro 3. variantu metodou váhového hodnocení

	Váhy	V <sub>1</sub>	V <sub>2</sub>	V <sub>3</sub>	V <sub>4</sub>	V <sub>5</sub>	V <sub>6</sub>	V <sub>7</sub>	V <sub>8</sub>	V <sub>9</sub>	V <sub>10</sub>
K <sub>1</sub>	0,56	1,568	1,848	2,8	2,184	2,464	0,952	0,84	0	1,176	1,624
K <sub>2</sub>	0,07	0,35	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
K <sub>3</sub>	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
K <sub>4</sub>	0,02	0,1	0,08	0,08	0,08	0,1	0,04	0,06	0,08	0,06	0,06
K <sub>5</sub>	0,15	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,15	0,75	0,75
K <sub>6</sub>	0,04	0,2	0,16	0,16	0,12	0,16	0,16	0,2	0,16	0,2	0,2
Σ	1	3,128	3,068	4,02	3,364	3,704	2,132	2,08	0,62	2,416	2,864
Pořadí	-	4	5	1	3	2	8	9	10	7	6

Ve variantě tři, při předčasném splacení úvěru mimořádnou splátkou, se pořadí jednotlivých variant moc nezměnilo. Nejvíce bodů získali hypoteční banky, a poté stavební spořitelny. Nejvíce výhodná byla v tomto případě mBank, která jako jediná se dostala přes hranici 4 bodů. Dále následovala UniCredit Bank, která zaostala o 0,316 bodů. Hypoteční banka, která dosáhla nejvíce bodů pomocí metody bodového hodnocení, se umístila až na čtvrtém místě. S výjimkou již zmiňované mBank se všechny hypoteční banky pohybovaly nad hranicí 3 bodů. Oproti tomu, se žádná stavební spořitelna nad tuto hranici nedostala. Mezi nejvýhodnější stavební spořitelny patří Stavební spořitelna České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelna. Wüstenrot je opět v nejnižších hodnotách.

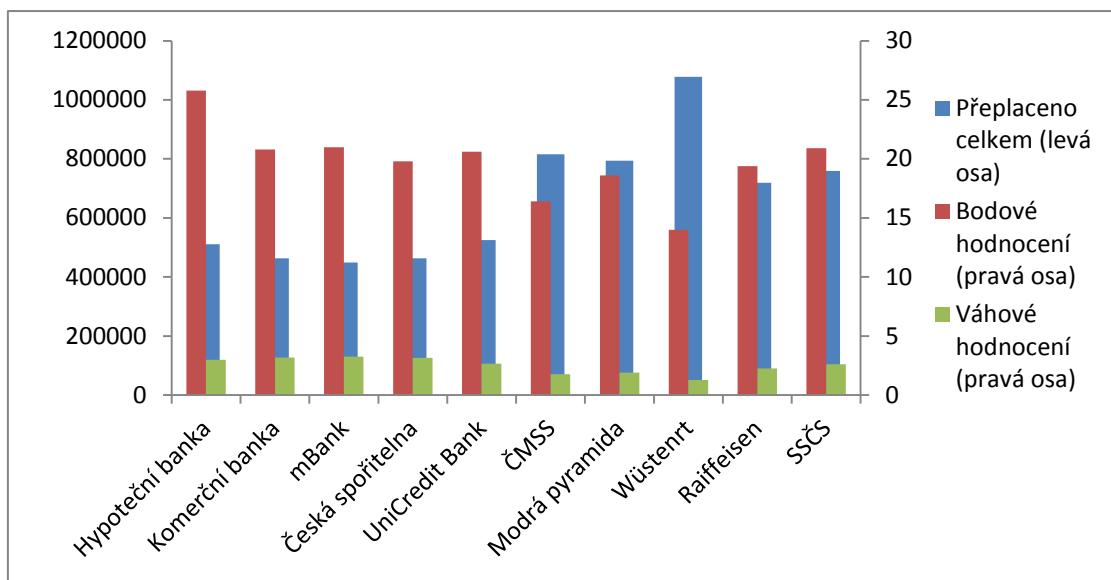
V této variantě při poskytnutí úvěru za účelem výstavby nemovitosti bychom doporučili uzavřít smlouvu u mBank. Wüstenrot stavební spořitelna je nejméně vyhovující společností.

## 4.4 Celkové zhodnocení

Celkové zhodnocení bude provedeno ze tří pohledů. V prvním případě budeme vybrané instituce hodnotit z hlediska ceny. V dalším případě hodnotíme výsledky metody bodového a váhového hodnocení.

Graf 4.1 zobrazuje výsledky 1. varianty v přeplacené ceně, výsledků bodového hodnocení a výsledků váhového hodnocení. Je žádoucí, aby přeplacená cena byla co nejnižší a bodové a váhové hodnocení co nejvyšší.

Graf 4.1 Výsledky 1. varianty



Kdybychom se při uzavírání úvěru řídili jen podle přeplacené ceny a ostatní požadavky byly vedlejší, bylo by výhodnější uzavřít hypoteční úvěr než stavební spoření. Hypoteční úvěry mají v současné době (2014) nižší úrokové sazby, ale čím delší doba fixace, tím se úroková sazba zvyšuje. V tomto má stavební spoření výhodu, že můžeme mít u některých produktů, garantovanou úrokovou sazbu po celou dobu trvání úvěru, ale úroková sazba může být někdy vysoká. Tuto možnost nabízí v současné době (2014) pouze Wüstenrot stavební spořitelna, která nám poskytla úvěr ve výšce 5,1 %. Tato vysoká úroková sazba se projevila v komparaci, a tak tato varianta obsadila poslední příčku. Také výhodou u hypotečních úvěrů je, že zaplatíme méně za uzavřený úvěr, a to v průměru o 9 000 Kč. Tyto větší částky u stavebního spoření se naštěstí dělí na tři fáze stavebního spoření. Musíme nejprve spořit, tudíž zaplatíme za uzavření spoření, dále zaplatíme za poskytnutý překlenovací úvěr plus přičítáme jen obvyčejné poplatky za vedení účtu. V dnešní době stavební spořitelny při uzavření úvěru ze stavebního spoření tento úvěr nezaplatňují a vedení a správa jsou na stejné úrovni jak spořicí část nebo část přiděleného překlenovacího úvěru. U všech vybraných společností byl přestup z meziúvěru do řádného úvěru bez poplatku.

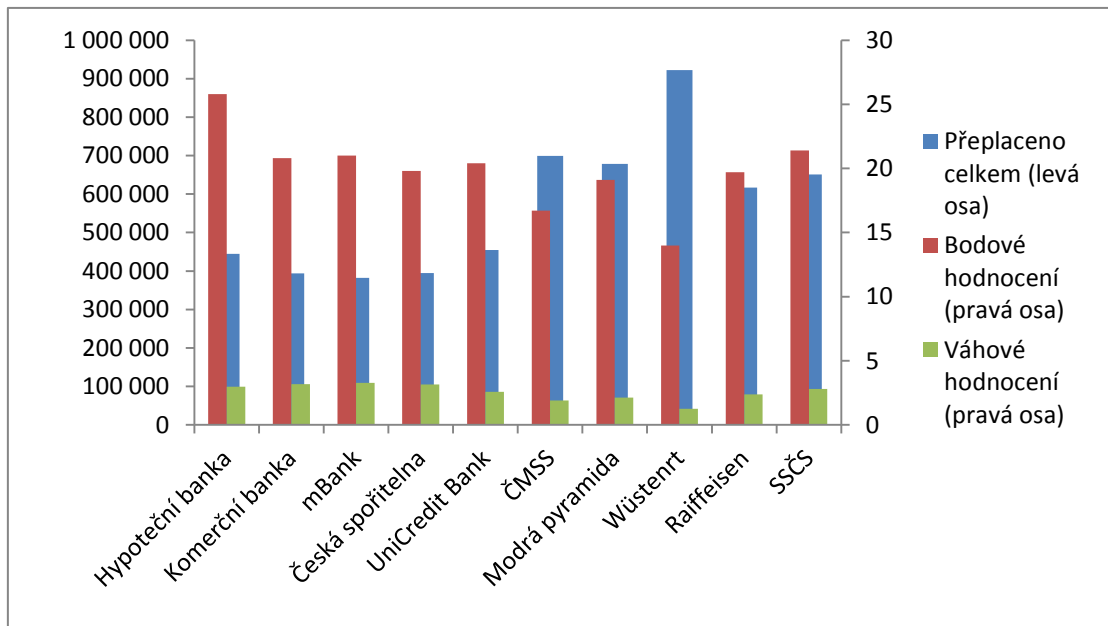


Co mají oba dva produkty společné je poplatek za odhad znalce nemovitostí, které se nachází víceméně na stejné úrovni. V tomto případě vyniká Komerční banka, která odhad znalce poskytuje v expresní formě za 1 000 Kč.

V 1. variantě bychom doporučili k výběru mBank, která je nejlepší ve dvou oblastech. Přeplatíme u ní nejméně na úrocích, včetně poplatků za dobu trvání úvěru, a má nejvyšší váhové hodnocení. Dále je také výhodná Komerční banka a Hypoteční banka, která v bodovém hodnocení získala nejvíce bodů. Wüstenrot stavební spořitelna se ve všech oblastech umístila až na posledním místě. Přeplatíme u ní nejvíce a má nejnižší bodové a váhové hodnocení. Mezi ty méně vyhovující stavební spořitelny patří také Českomoravská stavební spořitelna a Modrá pyramida, které mají vysokou částku přeplacení.

Graf 4.2 znázorňuje variantu dvě, kde byla součástí přeplacené ceny i daňová úspora.

*Graf. 4.2 Výsledky 2. varianty*

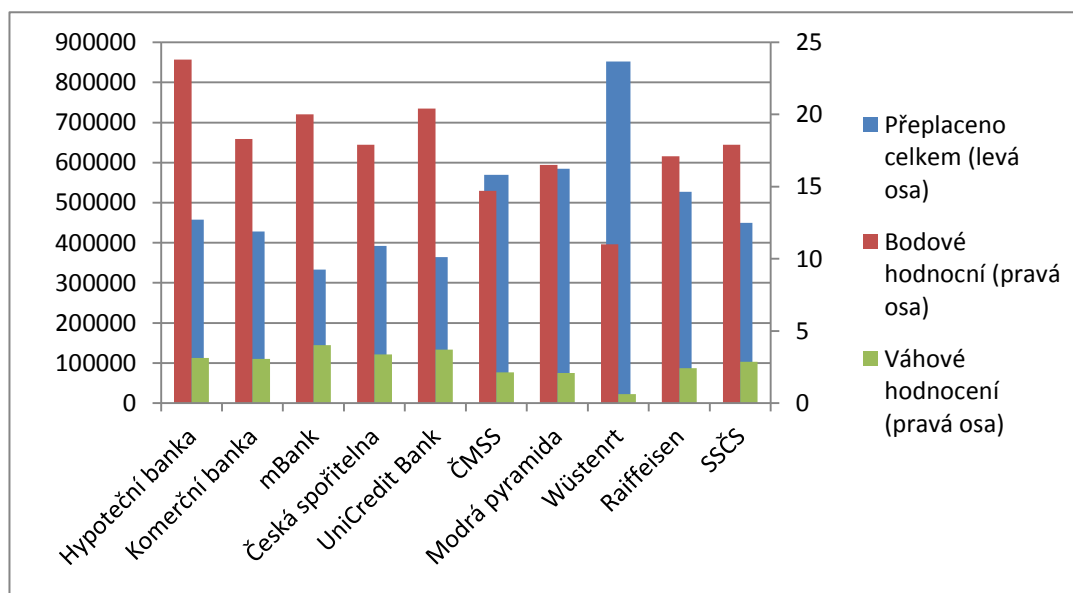


Výsledky 2. varianty se oproti variantě jedna moc nezměnily. V přeplacené sumě, kde daňová úspora snižovala úroky, si pořadí prohodily jen Českomoravská stavební spořitelna a Modrá pyramida. Z hlediska bodového a váhového hodnocení jsme dosáhly podobných výsledků jako v případě, kdy jsme zohledňovali jen cenu.

V bodovém hodnocení se jako nejlepší umístila Hypoteční banka a všechny hypoteční banky byly v lepší půlce. Ve váhovém hodnocení byla nejlepší Bank a jako druhá Stavební spořitelna České spořitelny, která dosáhla 2,816 bodů. Ostatní stavební spořitelny a UniCredit Bank jsou v horší půlce, proto bychom tyto společnosti nedoporučovali při výběru.

Graf 4.3 zobrazuje, kolik bychom přeplatili za úvěr, kde cena zahrnuje i poplatek za předčasné splacení.

Graf. 4.3 Výsledky 3. varianty



V případě kdybychom chtěli splatit úvěr předčasně, u každé hypoteční banky je lepší, počkat na dobu, kdy se mění fixace. V tomto okamžiku banka umožňuje splatit celý úvěr, nebo pouze část zbývajícího úvěru předčasně, mimořádnou splátkou, bez poplatků. mBank umožňuje platit mimořádné splátky i mimo období fixace bez poplatků, ale jen do 20 % nesplacené jistiny. Hypoteční banka a Komerční banka za předčasné ukončení úvěrů dává sankce ve výši 5 % z mimořádné, v druhém případě ze zůstatkové ceny, za každý rok, který zbývá do doby změny fixaci. Proto je nutné, u těchto bank, před uzavřením úvěru vzít v úvahu možnost úvěr splatit předčasně, dobu, kdybychom chtěli úvěr splatit a dobu fixace, protože při delší době může být tento poplatek velmi vysoký. Stavební spořitelny jsou v předčasném ukončení úvěru ze stavebního spoření mírnější, protože za toto předčasné ukončení neberou žádný

poplatek. V případě ukončení překlenovacího úvěru, je nejčastěji účtováno penále ve výši 1 % z cílové částky.

I když někteří poskytovatelé hypotečních úvěrů mají vysoký poplatek za předčasné splacení a stavební spořitelny tuto možnost nesankciují, v přeplacené ceně se pohybujeme v lepší půlce opět u hypotečních bank. Stavební spořitelna České spořitelny obsadila pátou příčku a předběhla tak Hypoteční banku. Wüstenrot stavební spořitelně nepomohlo ani nezaplatněné předčasné ukončení, aby se aspoň vyrovnala ostatním bankám, a nachází se vysoko nad průměrem.

Z výsledků metody bodového a váhového hodnocení, v případě předčasného splacení, si jednotlivé banky a stavební spořitelny mezi sebou měnily svá pořadí. Největší změnou byla Hypoteční banka, která sice v přeplacené částce obsadila šestou pozici, ale v bodovém hodnocení získala nejvíce bodů. A naopak mBank, u které jsme přeplatili nejméně, získala jen jako třetí nejlepší počet bodů. Po upravených bodech vahami, mBank obsadila první příčku a Hypoteční banka se umístila až čtvrtém místě. Tento rozdíl je způsoben tím, že obodované varianty u jednotlivých kritérií se vynásobí jednotlivými vahami kritérií, tzn., i když po obodování se banka nachází na dobrém umístění, po jejím následovném vynásobení se může propadnout na špatnou pozici.

Při uzavření smlouvy se stavební spořitelnou, by bylo stavební spoření výhodnější variantou, kdybychom ho měli uzavřené už v dřívější době. Postupem času, bychom dosáhli hodnotícího čísla a bodového ohodnocení a měli bychom nárok na úvěr ze stavebního spoření a nemuseli bychom čerpat meziúvěr. Nebo v dalším případě, několik let spořit, a až po naspoření určité částky, si požádat o překlenovací úvěr, tudíž bychom nebyli tolik finančně zatíženi. V období, kdy je sjednáno spoření a poskytnutý překlenovací úvěr se platí několikanásobně více na úrocích, a nesmíme také zapomenout na náklady spojené s uzavřením a správou účtu. V tomto případě, kdybychom nechtěli splatit úvěr dříve než v stanovené době, bychom upřednostnili vzít si úvěr od některé z hypotečních bank. V okamžiku, kdybychom do budoucna uvažovali, že úvěr splatíme dříve, bylo by také výhodné uzavřít si úvěr u hypotečních bank, anebo u Stavební spořitelny České spořitelny.

## 5 ZÁVĚR

V dnešní době na našem trhu existuje mnoho možností jak financovat své bydlení. Je možno využít vlastních nebo cizích zdrojů. Za cizí zdroje se dá považovat půjčka hotovosti, která má nejrůznější podoby. V našem případě jsme se zabývali půjčkou velkého množství hotovosti, která je možná u hypotečních úvěrů a stavebního spoření.

Cílem bakalářské práce byla analýza hypotečních úvěrů a stavebního spoření. Z komparace byl zjištěn nejvhodnější produkt jako z hlediska ceny, tak z hlediska metody bodového hodnocení a metody váhového hodnocení.

Práce byla strukturována do pěti kapitol. První kapitola byla úvod a pátá kapitola závěr. V teoretické části byla popsána problematika nejznámějších nástrojů, které se dají použít k potřebě financování vlastního bydlení. Byl popsán hypoteční úvěr a následně stavební spoření. U hypotečních úvěrů se nejdříve zabývalo jejich celkovou charakteristikou. Dále byly popsány součásti smlouvy a vyjádřeny vzorce, které jsou důležité pro výpočet splátek úvěru při různém splácení. Kromě toho, také byly charakterizovány typy a fáze hypotečního úvěru. Stavební spoření se členilo na stejné podkapitoly jak u hypotečních úvěrů.

Ve třetí kapitole byl nejprve vystíněn vznik hypotečních úvěrů a jejich postupný vývoj v České republice. Následně byl také popsán vývoj stavebního spoření v České republice až do současnosti.

Čtvrtá kapitola byla nejprve zaměřena na popis vícekriteriální analýzy, která byla použita na analýzu nadefinovaného klienta. Byly vybrány varianty pro porovnání, a to Hypoteční banka, Komerční banka, mBank, Česká spořitelna, UniCredit Bank a všechny stavební spořitelny (Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna, Wüstenrot, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny), a dále byly zvolena kritéria podle požadavků klienta. Postup vícekriteriální analýzy byl použit ve třech variantách, kdy jsme měnili určité kritérium. Podle zjištěných a obodovaných vah byly produkty všeobecně zhodnoceny, a to nejprve z pohledu přepáčené ceny a dále z pohledu bodového a váhového hodnocení.

Na základě zvolených variant a kritérií byl jako nejlepší produkt, z hlediska ceny, zvolena hypotéka od mBank, která oproti ostatním vynikala nejnižší přeplacenou částkou ať s daňovou úsporou či nikoliv. Uzavření úvěru měla zdarma a měla nízký poplatek za vedení a správu účtu. Stavební spořitelny se z hlediska ceny nacházely na spodních příčkách a to ve všech variantách. Nejlépe na tom byla Raiffeisen stavební spořitelna, která poskytovala úvěr za nejnižší úrokovou sazbu. Stavební spořitelna České spořitelny se umístila v předčasném splacení na pátém místě.

Z hlediska bodového hodnocení se ve všech variantách umístila s nejvíce body Hypoteční banka, která jako jediná poskytuje asistenční služby a získala ve čtyřech kritériích nejvíce bodů. V této metodě si stavební spořitelny vedly lépe než z hlediska ceny a to hlavně Stavební spořitelna České spořitelny.

Pomocí metody váhového hodnocení se ve všech variantách umístila jako nejlepší mBank. Hypoteční banka, která v bodovém hodnocení byla na prvním místě se propadla až na čtvrté místo. Jako nejméně vyhovující se ve všech třech variantách umístila Wüstenrot stavební spořitelna.

I když všechny stavební spořitelny umožňují splatit řádný úvěr předčasně bez poplatků, tak přesto banky umí nabídnout lepší podmínky pro úvěr. Je to způsobeno tím, že banky nabízejí nižší úrokové sazby než stavební spořitelny.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Knižní zdroje

1. DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření: výhody a rizika*. 1. vyd. Praha: Grada, 1995, 95 s. ISBN 80-716-9182-8.
2. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.
3. FIALA, Petr. *Vícekriteriální rozhodování*. dotisk. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997, 316 s. ISBN 80-707-9748-7.
4. FOTR, J a kol. *Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2915-9.
5. LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2007, 84 s. ISBN 978-808-6929-309.
6. PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002, 124 s. ISBN 80-865-1729-2.
7. RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
8. SŮVOVÁ, Helena; PAVELKA, František; DEGEN, Zdeněk; Němcová, Lidmila; NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902-2432-6.
9. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
10. SYROVÝ, Petr. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.
11. VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
12. ŠUBRT ŠUBRT, Tomáš. *Ekonomicko-matematické metody: Vícekriteriální rozhodování*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-345-2.

13. PETER S. ROSE, Sylvia C. Hudgins. *Bank management*. 9th ed. New York: McGraw-Hill, 2013. ISBN 00-713-2642-1.

#### Elektronické zdroje

1. Asociace stavebních spořitelů: *Cíle AČSS* [online]. [cit. 2014-11-01]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/acss/cile-acss/>
2. Peníze.cz: *Tajemné hodnoticí číslo* [online]. [cit. 2014-11-01]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/investice/15192-tajemne-hodnotici-cislo>
3. Peníze.cz: *Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty* [online]. [cit. 2014-11-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>
4. Peníze.cz: *Jak zaplatit méně na hypotéce? Nezapomeňte na odpočty z daní* [online]. [cit. 2014-11-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/233668-jak-zaplatit-mene-na-hypotece-nezapomente-na-odpocety-z-dani>
5. Hypoteční banka: *Státní finanční podpora* [online]. [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sluzby/statni-financni-podpora/>
6. Hypoindex.cz: *Klíčové rady k odpočtu úroků hypotéky z daní* [online]. [cit. 2014-12-01]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/klicove-rady-k-odpocetu-uroku-hypoteky-z-dani/>
7. Peníze.cz: *Hypotéky* [online]. [cit. 2014-12-01]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky>
8. Finance.cz: *Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2014-12-31]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
9. Hypoindex: *Máte meziúvěr od Lišky? Předčasně ho nesplatíte!* [online]. [cit. 2014-12-31]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/mate-meziuver-od-lisky-predcasne-ho-nesplatite/>
10. Peníze.cz: *Floatingové hypotéky pod lupou: pozor na reklamní lákadla!* [online]. [cit. 2014-12-31]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/203255-floatingove-hypoteky-pod-lupou-pozor-na-reklamni-lakadla!>
11. Finance.cz: *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2014-12-31]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

12. Peníze.cz: *Průvodce refinancováním hypotéky* [online]. [cit. 2014-12-31]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>
13. Hypoteční banka: *Úrokové sazby* [online]. [cit. 2014-01-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
14. Historie a vznik stavebního spoření. [online]. [cit. 2014-02-18]. Dostupné z: [http://www.ekopress.cz/prilohy/ukaz\\_20344.pdf](http://www.ekopress.cz/prilohy/ukaz_20344.pdf)
15. Ministerstvo financí České republiky. MFČR: *Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice v 1. čtvrtletí roku 2005* [online]. [cit. 2014-02-18]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2005/komentar-k-zakladnim-ukazatelum-1-q-2005-1414>
16. Ministerstvo financí České republiky. MFČR: *Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.03.2013* [online]. [cit. 2014-02-18]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/komentar-ukazatele-stavebni-sporeni-1q13-12748>
17. Ministerstvo financí České republiky. MFČR: *Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 30.09.2013* [online]. [cit. 2014-02-18]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/komentar-k-zakladnim-ukazatelum-vyvoje-s-15256>
18. Asociace českých stavebních spořitelů: *Novela zákona o stavebním spoření* [online]. [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novela-zakona-o-stavebnim-sporeni/>
19. Ministerstvo financí České republiky. MFČR: *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 31.03.2013* [online]. [cit. 2014-02-22]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-12749>
20. Hypoindex: *Fincentrum Hypoindex leden 2014: Nejnižší objemy a počty za poslední tři roky* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2014-nejnizsi-objemy-a-pocty-za-posledni-tri-roky/>



21. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. MMR: Hypoteční úvěry za roky 2002 až 2013. [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/ff956d7c-9d1b-47b1-9eed-6a0666e661aa/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2013\\_24012014.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/ff956d7c-9d1b-47b1-9eed-6a0666e661aa/Hypotecni-uvery-za-2002-az-2013_24012014.pdf)
22. Hypoindex.cz: *Hypoteční trh: Kdy se zastaví růst úrokových sazeb?* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypotecni-trh-kdy-se-zastavi-rust-urokovych-sazeb/>
23. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. MMR: *PODPORA HYPOTÉK PRO MLADÉ LIDI NA STARŠÍ BYTY* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))
24. ČECHLOVSKÁ. APLIKOVANÉ PRÁVO 1/2005: Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>
25. Hypoindex.cz: *Nový občanský zákoník mění u stavebního spoření hlavně dědictví* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/novy-obcansky-zakonik-meni-u-stavebniho-sporeni-hlavne-dedictvi/>
26. Finance.cz: *Hypoteční zástavní listy* [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
27. Vícekriteriální rozhodování za jistoty. [online]. [cit. 2014-02-23]. Dostupné z: <http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/tspp/data/teorie/Vicekritko.pdf>
28. Metody vícekriteriálního hodnocení variant a jejich využití při výběru produktu finanční instituce. [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: [http://www.ekf.vsb.cz/export/sites/ekf/rmfr/.content/galerie-dokumentu/2014/plne-zneni-prispevku/Borovcova.Martina\\_1.pdf](http://www.ekf.vsb.cz/export/sites/ekf/rmfr/.content/galerie-dokumentu/2014/plne-zneni-prispevku/Borovcova.Martina_1.pdf)
29. Fincentrum Banka roku 2013 [online]. 2002 -2014 [cit. 2014-04-26]. Dostupné z: <http://www.bankaroku.cz/komentare-k-vysledkum/>
30. Hypoteční banka: *Sazebník* [online]. [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>

31. Komerční banka: *Sazebník KB pro občany* [online]. [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20140401-sazebnik-1-obcane.pdf?20140403090347>
32. mBank: *mHypotéka Light* [online]. [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/osobni/uvery/mhypoteka/>
33. UniCredit Bank: *Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb* [online]. [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: [http://www.unicreditbank.cz/files/download/sazebniky/pdf/Sazebnik\\_CZ\\_retail\\_IND.pdf](http://www.unicreditbank.cz/files/download/sazebniky/pdf/Sazebnik_CZ_retail_IND.pdf)
34. Česká spořitelna: *Ceník pro Hypotéku ČS* [online]. [cit. 2014-04-20]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny-d00022706>
35. Wüstenrot: *Sazebník úhrad za poskytované služby platný od 1.1.2014* [online]. [cit. 2014-04-30]. Dostupné z: [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1105\\_GENERAL.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1105_GENERAL.pdf)
36. Českomoravská stavební spořitelna: *SAZEBNÍK ÚHRAD Českomoravské stavební spořitelny, a.s.* [online]. [cit. 2014-45-30]. Dostupné z: [https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik\\_uhrad\\_1\\_1\\_2014.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/sazebnik_uhrad_1_1_2014.pdf)
37. Modrá pyramida: *SLUŽBY PRO FYZICKÉ OSOBY* [online]. [cit. 2014-04-30]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/sazebniky/sluzby-pro-fyzicke-osoby>
38. Stavební spořitelna České spořitelny: *Ceny a sazby* [online]. [cit. 2014-04-30]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/ceny-a-sazby/>
39. Raiffeisen stavební spořitelna: *DOKUMENTY A SAZEBNÍKY* [online]. [cit. 2014-04-30]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>

Ostatní zdroje:

Zákon č. 172/2012 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

Zákon č. 254/2012 Sb., o bankách

Nařízení vlády č. 249/2002 o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let

## SEZNAM ZKRATEK

a.s. .... akciová společnost

ČNB .... Česká národní banka

ČMSS .... Českomoravská stavební spořitelna

ČR .... Česká republika

EU .... Evropská unie

LTV .... Loan to value

p. a .... per annum (roční)

p. m. .... per mensum (měsíční)

SSČS .... Stavební spořitelna České spořitelny



## Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. května 2014

  
Veronika Mrákavová

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Roční splátkový kalendář od Hypoteční banky s roční úrokovou mírou 2,69 %

Příloha 2: Roční splátkový kalendář Komerční banky a České spořitelny s roční úrokovou sazbou 2,79 %

Příloha 3: Roční splátkový kalendář od mBank s roční úrokovou mírou 2,71 %

Příloha 4: Roční splátková kalendář UniCredit Bank, s roční úrokovou sazbou 2,85 %



## PŘÍLOHA Č. 1

Roční splátkový kalendář od Hypoteční banky s roční úrokovou mírou 2,69 %

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
2014	64 704,96	26 602,06	38 102,90	1 461 897,10
2015	97 057,44	38 607,89	58 449,55	1 403 447,55
2016	97 057,44	37 016,07	60 041,37	1 343 406,18
2017	97 057,44	35 380,89	61 676,55	1 281 729,63
2018	97 057,44	33 701,19	63 356,25	1 218 373,38
2019	97 057,44	31 975,73	65 081,71	1 153 291,67
2020	97 057,44	30 203,29	66 854,15	1 086 437,52
2021	97 057,44	28 382,57	68 674,87	1 017 762,65
2022	97 057,44	26 512,27	70 545,17	947 217,48
2023	97 057,44	24 591,03	72 466,41	874 751,07
2024	97 057,44	22 617,47	74 439,97	800 311,10
2025	97 057,44	20 590,17	76 467,27	723 843,83
2026	97 057,44	18 507,64	78 549,80	645 294,03
2027	97 057,44	16 368,41	80 689,03	564 605,00
2028	97 057,44	14 170,91	82 886,53	481 718,47
2029	97 057,44	11 913,57	85 143,87	396 574,60
2030	97 057,44	9 594,75	87 462,69	309 111,91
2031	97 057,44	7 212,77	89 844,67	219 267,24
2032	97 057,44	4 765,93	92 291,51	126 975,73
2033	97 057,44	2 252,45	94 804,99	32 170,74
2034	32 352,48	180,49	32 170,74	0,00
Celkem	1 941 148,80	441 147,55	1 500 000,00	0,00



## PŘÍLOHA Č. 2

Roční splátkový kalendář Komerční banky a České spořitelny s roční úrokovou sazbou 2,79 %

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
2014	65 297,28	27 594,26	37 703,02	1 462 296,98
2015	97 945,92	40 061,61	57 884,31	1 404 412,67
2016	97 945,92	38 425,83	59 520,09	1 344 892,58
2017	97 945,92	36 743,82	61 202,1	1 283 690,48
2018	97 945,92	35 014,28	62 931,64	1 220 758,84
2019	97 945,92	33 235,86	64 710,06	1 156 048,78
2020	97 945,92	31 407,18	66 538,74	1 089 510,04
2021	97 945,92	29 526,82	68 419,1	1 021 090,94
2022	97 945,92	27 593,33	70 352,59	950 738,35
2023	97 945,92	25 605,2	72 340,72	878 397,63
2024	97 945,92	23 560,88	74 385,04	804 012,59
2025	97 945,92	21 458,79	76 487,13	727 525,46
2026	97 945,92	19 297,3	78 648,62	648 876,84
2027	97 945,92	17 074,73	80 871,19	568 005,65
2028	97 945,92	14 789,34	83 156,58	484 849,07
2029	97 945,92	12 439,38	85 506,54	399 342,53
2030	97 945,92	10 023	87 922,92	311 419,61
2031	97 945,92	7 538,34	90 407,58	221 012,03
2032	97 945,92	4 983,46	92 962,46	128 049,57
2033	97 945,92	2 356,38	95 589,54	32 460,03
2034	32 648,64	188,8	32 460,03	0,00
Celkem	1 958 918	458 918,6	1 500 000	0,00

## PŘÍLOHA Č. 3

Roční splátkový kalendář od mBank s roční úrokovou mírou 2,71 %

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
2014	64 823,12	26 800,48	38 022,64	1 461 977,36
2015	97 234,68	38 898,54	58 336,14	1 403 641,22
2016	97 234,68	37 297,85	59 936,83	1 343 704,39
2017	97 234,68	35 653,23	61 581,45	1 282 122,94
2018	97 234,68	33 963,49	63 271,19	1 218 851,75
2019	97 234,68	32 227,38	65 007,30	1 153 844,45
2020	97 234,68	30 443,64	66 791,04	1 087 053,41
2021	97 234,68	28 610,95	68 623,73	1 018 429,68
2022	97 234,68	26 727,97	70 506,71	94 7922,97
2023	97 234,68	24 793,33	72 441,35	87 5481,62
2024	97 234,68	22 805,60	74 429,08	80 1052,54
2025	97 234,68	20 763,33	76 471,35	72 4581,19
2026	97 234,68	18 665,02	78 569,66	64 6011,53
2027	97 234,68	16 509,13	80 725,55	56 5285,98
2028	97 234,68	14 294,09	82 940,59	48 2345,39
2029	97 234,68	12 018,28	85 216,40	39 7128,99
2030	97 234,68	9 680,01	87 554,67	30 9574,32
2031	97 234,68	7 277,58	89 957,10	21 9617,22
2032	97 234,68	4 809,24	92 425,44	12 7191,78
2033	97 234,68	2 273,16	94 961,52	32 230,26
2034	32 411,56	182,18	32 230,26	0,00
Celkem	1 944 693,60	444 694,48	1 500 000,00	0,00

## PŘÍLOHA Č. 4

Roční splátková kalendář UniCredit Bank, s roční úrokovou sazbou 2,85 %

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek
2014	65 654,24	28 189,68	37 464,56	1 462 535,44
2015	98 481,36	40 934,42	57 546,94	1 404 988,50
2016	98 481,36	39 272,72	59 208,64	1 345 779,86
2017	98 481,36	37 563,07	60 918,29	1 284 861,57
2018	98 481,36	35 804,04	62 677,32	1 222 184,25
2019	98 481,36	33 994,22	64 487,14	1 157 697,11
2020	98 481,36	32 132,14	66 349,22	1 091 347,89
2021	98 481,36	30 216,29	68 265,07	1 023 082,82
2022	98 481,36	28 245,12	70 236,24	952 846,58
2023	98 481,36	26 217,03	72 264,33	880 582,25
2024	98 481,36	24 130,38	74 350,98	806 231,27
2025	98 481,36	21 983,47	76 497,89	729 733,38
2026	98 481,36	19 774,58	78 706,78	651 026,60
2027	98 481,36	17 501,9	80 979,46	570 047,14
2028	98 481,36	15 163,6	83 317,76	486 729,38
2029	98 481,36	12 757,78	85 723,58	401 005,80
2030	98 481,36	10 282,49	88 198,87	312 806,93
2031	98 481,36	7 735,72	90 745,64	222 061,29
2032	98 481,36	5 115,42	93 365,94	128 695,35
2033	98 481,36	2 419,46	96 061,9	32 633,45
2034	32 827,12	193,99	32 633,45	0,00
Celkem	1969627	469 627,52	1 500 000,00	0